

Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Utrechtse Heuvelrug



**GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG**

Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Utrechtse Heuvelrug

inhoud:

nota en bijlagen

Inhoudsopgave

Deel A: Algemeen	6
1 Welstandsbeleid	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Doel en opbouw van de nota	7
1.3 Relatie met overig ruimtelijk beleid	8
1.4 Vaststelling en evaluatie	9
1.5 Handhaving	9
2 Uitvoering van het beleid	10
2.1 Toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning	10
2.2 Het welstandsadvies	10
2.3 De welstandscommissie	10
2.4 Monumenten	11
2.5 Excessenregeling	11
3 Beleidsinstrumenten	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Algemene welstandscriteria	12
3.3 Criteria kleine bouwwerken	12
3.4 Objectgerichte criteria	12
3.5 Gebiedsgerichte criteria	12
3.6 Inzet van de beleidsinstrumenten	13
3.7 Basiscriteria en aanvullende criteria	13
3.8 Nieuwe projecten	14
Deel B: Criteria	15
4 Ruimtelijke analyse	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur gemeente	16
4.3 Ruimtelijke hoofdstructuur buitengebied	17
4.4 Bebouwing in het buitengebied	19
4.5 Ruimtelijke analyse bebouwde kom	19
4.6 De welstandskaart	35
5 Criteria kleine bouwwerken	36
6 Objectcriteria	40
6.1 Hallenhuisboerderij	40
6.2 Tabaksschuren	43
6.3 Moderne agrarische woonbebouwing	44
6.4 Agrarische bedrijfsbebouwing	46
6.5 Bedrijfsbebouwing voormalige agrarische bedrijven	47
6.6 (Overige) woonbebouwing	48
6.7 Complexen en instellingen	50

6.8	Recreatieve bebouwing	51
6.9	Landgoederen en landhuizen	52
7	Gebiedscriteria	54
1	Buitengebied	Beboste Heuvelrug
2		Overgangsgebied Langbroekerwetering en Nederrijn
3		Overgangsgebied Gelderse Vallei
4		Oude Engen
5		Coulistselandschap Langbroekerwetering
6		Uiterwaarden
7	Amerongen	Dorpscentrum
8		Lintbebouwing
9		Dorpsbebouwing
10		Naoorlogs wonen
11		Bedrijventerrein
12	Doorn	Dorpscentrum
13		Lintbebouwing
14		Wonen in het bos
15		Dorpsbebouwing
16		Dorpsbebouwing kleine kernen
17		Naoorlogs wonen
18		Bedrijventerrein
19	Driebergen	Driebergen Dorp
20		Lintbebouwing Driebergen
21		Lintbebouwing Rijssenburg
22		Wonen in het bos Driebergen-Rijssenburg
23		Vooroorlogs dorpsgebied Driebergen-Rijssenburg
24		Dorpsbebouwing Driebergen-Zuid
25		Dorpsbebouwing Rijssenburg
26		Dorpsbebouwing Loolaan/Sportlaan
27		Naoorlogs wonen Driebergen-Rijssenburg
28		Naoorlogs wonen Park Sparrendaal
29		Bedrijventerrein Stationsomgeving
30		Bedrijventerrein Nijendal
31	Leersum	Dorpscentrum
32		Lintbebouwing
33		Dorpsbebouwing
34		Wonen in het bos
35		Naoorlogs wonen
36	Maarn	Dorpscentrum
37		Dorpsbebouwing
38		Wonen in het bos
39		Naoorlogs wonen
40		Bedrijventerrein
41		Dorpscentrum
42	Maarsbergen	Dorpsbebouwing
43		Naoorlogs wonen
44		Bedrijventerrein
45	Overberg	Dorpsbebouwing

8	Algemene welstandscriteria	99
9	Nieuwe projecten	100
10	Excessenregeling	101
	Deel C: Bijlagen	102
	-Bijlage a: Begrippenlijst	103
	-Bijlage b: Tekst algemene welstandscriteria	113
	-Bijlage c: Overzicht historische buitenplaatsen gemeente Utrechtse Heuvelrug	116
	-Bijlage d: Stichtse Lustwarande	117

Deel A: Algemeen

1 Welstandsbeleid

1.1 Inleiding

De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

De in 2007 opgestelde welstandsnota was een samenvoeging en gelijk ook evaluatie van de bestaande welstandsnota's van de voormalige gemeenten Driebergen-Rijsenburg, Maarn, Doorn, Leersum en Amerongen. De gemeente streeft naar een consistent welstandsbeleid waarbij gelijke gevallen op gelijke locaties hetzelfde worden behandeld. Inmiddels is een aantal jaren verstreken en zijn er in die periode een aantal wetswijzigingen doorgevoerd. Ook bestaat er behoefte aan het opnemen van toetsingscriteria voor kleine bouwwerken, mede vanwege het vervallen van de loketcriteria uit de oorspronkelijke versie van de Welstandsnota.

1.2 Doel en opbouw van de nota

De in 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu, die leidt tot betere dienstverlening aan bedrijven en burgers, minder administratieve lasten voor bedrijven en burgers, kortere procedures en voorschriften die op elkaar zijn afgestemd.

Het is op grond van de Wabo verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit nader gespecificeerde activiteiten. Zoals bijvoorbeeld de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo). De omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' (omgevingsvergunning bouw) wordt geweigerd indien de aanvraag in strijd is met het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, en het bestemmingsplan.

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning om verschillende redenen weigeren. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. indien het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid, bedoeld in artikel 6, vierde lid, van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels, daartoe aanleiding geeft.

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Voorname criteria zijn opgenomen in deze nota. Op grond van artikel 6.2. van het Besluit omgevingsrecht vraagt het bevoegd gezag, ingeval zij het inwinnen van advies noodzakelijk achten om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, advies aan de welstandsc commissie dan wel de stadsbouwmeester over een aanvraag om omgevingsvergunning welke de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' omvat.

De welstandsc commissie brengt advies uit aan het bevoegd gezag over de aanvraag om omgevingsvergunning bouw en maakt hierbij gebruik van deze nota. In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn de situaties opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning bouw is vereist en in sommige gevallen ook niet voor de activiteit 'planologie' (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo). Uitzondering hierop vormt de activiteit die plaatsvindt in, aan, op of bij een rijksmonument en een provinciaal of gemeentelijk monument, evenals in een beschermd stads- of dorpsgezicht (andere dan uitsluitend inpandige veranderingen).

De nota bevat gelet op artikel 12a lid 1 onder b Woningwet tevens criteria die het bevoegd gezag toepassen bij de beoordeling of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Zie hiervoor hoofdstuk 10 (Excessenregeling) van deze nota.

De relatie van de nota met het overige ruimtelijke en sectorale beleid is in dit eerste hoofdstuk geschetst. Hoofdstuk 2 van het algemeen deel (A) geeft een overzicht van de uitvoering van het beleid en de daarin opgetreden veranderingen. Een overzicht van het beschikbare instrumentarium voor de nota is te vinden in hoofdstuk 3.

Deel B begint met hoofdstuk 4 waarin een analyse van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt gegeven. Deze analyse geeft antwoord op de vraag of (en zo ja, hoe) er aanleiding is om de welstandscriteria naar gebied en naar niveau te differentiëren. Vervolgens komen de welstandscriteria aan bod. Achtereenvolgens zijn de objectcriteria, gebiedscriteria en algemene welstandscriteria benoemd in de hoofdstukken 6, 7 en 8. De hoofdstukken 9 en 10 gaan in op de welstandstoetsing in relatie tot nieuwe projecten en excessen.

In deel C zijn bijlagen te vinden die het gebruik van de nota kunnen vergemakkelijken, zoals een lijst van gebruikte begrippen.

1.3 Relatie met overig ruimtelijk beleid

Welstand is onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Dit is weliswaar een belangrijk onderdeel omdat het een wettelijke basis heeft, maar het kan niet de andere inspanningen op dat gebied vervangen. Voldoen aan redelijke eisen van welstand wil immers zeggen dat een zeker minimum aan zorg en zorgvuldigheid bij de totstandkoming van een bouwwerk is besteed aan de visuele kwaliteit. Niet meer, maar ook niet minder.

Adequate plannen voor een goede ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en beeldkwaliteitsplannen blijven dus onverminderd noodzakelijk, als een doeltreffend sectorbeleid. Ook een stimuleringsbeleid op het gebied van architectuur of het opdrachtgeverschap kan niet worden gemist als het streven verder gaat dan 'redelijke eisen van welstand'.

In feite vormt juist dit overige beleid de achtergrond voor de welstandsbeoordeling. In onderstaand schema is aangegeven hoe de criteria voor de welstandstoetsing worden opgebouwd vanuit het ruimtelijke orderingsbeleid aan de ene kant en het sectorbeleid aan de andere kant.

Tegen die achtergrond is nog wel een vertaalslag nodig voor het vaststellen van welstandscriteria. Het is gewenst om van tevoren te weten hoe zwaar het belang is dat aan de visuele kwaliteit wordt gehecht: de mate waarin. Tevens moet er geanticipeerd kunnen worden op de aspecten die bij de beoordeling aan de orde zullen komen: de wijze waarop.

De criteria worden weliswaar in belangrijke mate ontleend aan de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke context maar zijn zelf bouwkundig en situatief van aard; het gaat om het bouwwerk en de plaatsing ervan. Daarbij mag de welstandstoets niet in het vaarwater van het bestemmingsplan terechtkomen. Het bestemmingsplan regelt, voor zover nodig voor een goede ruimtelijke ordening, de functie, de plaatsing en de afmetingen van bouwwerken. Welstandscriteria mogen de geboden ruimte in het bestemmingsplan niet beperken. Als het bestemmingsplan alternatieve mogelijkheden biedt, bijvoorbeeld in de plaatsing van een bouwwerk of een zekere afwisseling in de goothoogte dan kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving. Dit gebeurt uiteraard op basis van de welstandscriteria.

De volgende beeldkwaliteitsplannen (uit de voormalige gemeenten) zijn verwerkt in deze nota:

- Beeldkwaliteitsplan Lange Dreef, Driebergen
- Beeldkwaliteitsplan St. Hubertuslaan, Driebergen
- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Leersum Noord
- Beeldkwaliteitsplan Rijksstraatweg Leersum
- Beeldkwaliteitsplan Oude kern Amerongen
- Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amerongen
- Beeldkwaliteitsplan Langbroekerwetering
- Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied Doorn
- Beeldkwaliteitsplan Stichtse Lustwarande
- Beeldkwaliteitsplan Centrum Maarn (Hoek Raadhuislaan – Tuindorppweg)
- Beeldkwaliteitsplan De Traay Driebergen
- Beeldkwaliteitsregie Gelderse vallei Utrecht Oost
- Visie Leersum-Noord
- Visie voor de Stichtse Lustwarande

Van de bovenstaande plannen zijn alleen de voor welstand relevante criteria overgenomen. Sommige beeldkwaliteitsplannen zijn echter zo gedetailleerd dat ze voor deze nota te verfijnd bleken. Van deze zijn alleen algemeen voorkomende criteria overgenomen. Overige beeldkwaliteitsplannen leverden geen extra welstandscriteria op voor deze nota.

Verwerking van die criteria in de nota zelf verdient de voorkeur en is in de gemeente Utrechtse Heuvelrug veelvuldig toegepast. Omgekeerd geldt dat waar in een gemeentelijke verordening naar een welstandstoets wordt verwezen, zoals in de Algemene Plaatselijke Verordening, de nota daarop toegesneden criteria moet bevatten.

1.4 Vaststelling en evaluatie

De welstandscriteria zijn opgenomen in deze nota, die door de gemeenteraad is vastgesteld. Burgemeester en wethouders én de welstandsc commissie leggen tenminste eenmaal per jaar een verslag voor aan de gemeenteraad, op grond waarvan tot bijstelling van het beleid en/of de criteria kan worden besloten.

1.5 Handhaving

De gemeente geeft met deze nota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning bouw is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning bouw is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning bouw moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook ten aanzien van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning bouw hoeft te worden aangevraagd, kan indien sprake is van ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand, tot aanschrijving worden besloten (zie de excessenregeling in hoofdstuk 10).

2 Uitvoering van het beleid

2.1 Toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning bouw

De Woningwet verplicht het bevoegd gezag dat een vergunningplichtig bouwwerk aan redelijke eisen van welstand wil toetsen, tot het opstellen van welstandsbeleid en dit vast te leggen in een nota ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad stelt de nota vast.

Het toetsen van aanvragen om omgevingsvergunning bouw aan redelijke eisen van welstand kan in stappen plaatsvinden. Vergunningaanvragers hebben de mogelijkheid om in een vroeg planstadium op basis van voorlopige schetsen een principe-uitspraak van het bevoegd gezag te vragen over een bouwplan.

2.2 Het welstandsadvies

Het welstandsadvies op een aanvraag om omgevingsvergunning komt tot stand in een openbare vergadering van de Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit (verder te noemen: de welstandscommissie) en wordt, zeker in het geval van een negatief advies, deugdelijk gemotiveerd.

Het bevoegd gezag kan, mits met redenen omkleed, afwijken van dat advies. Dat kan zijn omdat zij van oordeel zijn dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. Dat is dus een afwijking op welstandsgronden waarvoor burgemeester en wethouders de eigen welstandscommissie eerst de mogelijkheid bieden voor een heroverweging en daarna een second opinion kunnen vragen aan een andere deskundige.

Op grond van artikel 2.10, lid 1, onder d, van de Wabo hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand toch de omgevingsvergunning bouw te verlenen, indien zij menen dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van medische, economische of maatschappelijke aard. Ook deze afwijking moet in de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning bouw deugdelijk worden gemotiveerd.

Het bevoegd gezag kan, ook op advies van de welstandscommissie, eveneens afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria, maar toch niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit moet daarvoor voldoende duidelijkheid geven over het te voeren algemene ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

2.3 De welstandscommissie

De Woningwet biedt kaders voor de wijze waarop welstandstoetsing geregeld moet worden. De eerste wettelijke taak van de welstandscommissie is het uitbrengen van adviezen aan het bevoegd gezag ten aanzien van de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning bouw is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het welstandsadvies is gebaseerd op de in deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit genoemde criteria. De tweede taak van de welstandscommissie is het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden voor de gemeenteraad.

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug waren tot 1 januari 2017 alle taken van de welstandscommissie, inclusief benoeming en ontslag van haar leden uitbesteed aan Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN). Per 1 januari 2017 is de gemeenschappelijke regeling WMMN beëindigd en worden dezelfde adviesdiensten afgenomen van de stichting MooiSticht. De benoeming van de leden is daar de raad gemandateerd aan het college van BenW. Samenstelling, inrichting en werkwijze van de commissie zijn geregeld in de gemeentelijke bouwverordening en het reglement van orde van de welstandscommissie. Hierin zijn onder meer vastgelegd: de wijze van openbaarheid van vergaderen, de verslaglegging van adviezen en de benoemingstermijn van maximaal drie jaar met eenmaal een herbenoeming van drie jaar.

2.4 Monumenten

De gemeente Utrechtse Heuvelrug beschikt over een groot aantal monumenten. Deze worden van groot belang geacht voor de identiteit van de gemeente. Er mogen zonder (omgevings)vergunning geen bouw-, verbouw-, restauratie-, sloopwerkzaamheden of andere wijzigingen uitgevoerd worden aan een monument. De regels ten aanzien van monumenten zijn vastgelegd in de Erfgoedwet, de provinciale en gemeentelijke monumentenverordening en tevens in de Wabo.

De Monumentencommissie Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN) vormt het onafhankelijke adviesorgaan ten aanzien van bouwinitiatieven aan monumenten. Zij baseert haar advies op de redengevende beschrijving van een monument of stads- of dorpsgezicht. Hierbij zijn de Erfgoedwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de Wabo het juridische kader. Het advies heeft betrekking op de cultuurhistorische waarde van het monument en het uiterlijk aanzien (in relatie tot de omgeving).

De monumentenlijst bestaat uit gebouwen, maar ook andere objecten zoals bijvoorbeeld dorpspompen, hekwerken en grenspalen, met hun vaak karakteristieke omgeving, groepen van stedenbouwkundig samenhangende gebouwen en andere ensembles, zoals gevelwanden en woningblokken met hun structuur. Ook niet-bebouwde ruimten, zoals parken, plantsoenen en pleinen, die vanuit cultuurhistorisch oogpunt bepalend geacht worden voor de geschiedenis en het karakter van de omgeving zijn in de lijst opgenomen. Er wordt een onderscheid gemaakt in gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en van rijkswege beschermde dorpsgezichten en buitenplaatsen.

Aandachtspunt vormen de 'MIP-panden'. Dit zijn panden die tijdens een omvangrijk Monumenten-inventarisatieproject zijn beoordeeld als waardevol maar geen monumentale status hebben gekregen. De gemeente wil bij de beoordeling door de welstandscommissie dat extra aandacht wordt geschonken aan de historische waarde en verschijningsvorm.

2.5 Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief (achteraf) in te grijpen indien vergunningsvrije bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dit is het geval indien sprake is van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Op grond van de artikelen 12 en 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. Deze excessenregeling is beschreven in hoofdstuk 10.

3 Beleidsinstrumenten

3.1 Inleiding

De welstandstoets vindt van oudsher plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten. In het kort: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. Die indeling dient als basis voor de verschillende soorten criteria. Het is duidelijk dat recepten voor goede architectuur niet gegeven kunnen worden. In het navolgende worden de aard en de werking van de verschillende soorten welstandscriteria beschreven.

3.2 Algemene welstandscriteria

Wanneer de beschreven welstandsregels niet toereikend zijn voor de beoordeling van een aanvraag, zijn er de algemene criteria waarop kan worden teruggevallen en die in wezen aan ieder welstandsadvies ten grondslag liggen. De welstandscommissie zal in voorkomende gevallen op deze criteria steunen in haar advies aan burgemeester en wethouders. De algemene criteria vormen een vangnet voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn of wanneer een burger vraagt om de gebiedscriteria op zijn geval niet van toepassing te laten zijn.

3.3 Welstandscriteria kleine bouwwerken

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine plannen snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Deze criteria zijn opgesteld voor:

- Serres, erkers, etc.
- Zonweringen
- Dakkapellen
- Kozijn- en gevelwijzigingen
- Zonnepanelen in veldopstelling
- Erfafscheidingen
- Installaties
- Gevelreclames

De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningsvrij binnen door de rijksoverheid bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en wordt het bouwplan mede getoetst op basis van de criteria voor kleine bouwwerken. Voldoet het plan aan deze criteria, dan voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria (bijvoorbeeld bij monumenten en karakteristieke panden), dan wordt het bouwplan beoordeeld met gebruikmaking van de gebiedsgerichte, objectgerichte en overige welstandscriteria.

Een plan voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de straat eerder als zodanig goedgekeurd plan.

Beoordeling

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een aanvraag om omgevingsvergunning ten aanzien van de activiteit "Bouwen" voor advies voor te leggen aan de welstandscommissie, tenzij er voor het desbetreffende bouwwerk geen redelijke eisen van welstand gelden (artikel 6.2. eerste lid Bor). Daarmee wordt aangehaakt aan de bepaling in artikel 12 van de Woningwet, waarin onder meer is aangegeven dat de raad kan besluiten dat voor één of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Het benoemen van bouwwerken waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden zonder daaraan criteria te verbinden zou, uit oogpunt van welstand, tot ongewenste ontwikkelingen kunnen leiden.

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in voor- en achterkant van bouwwerken.

Voorkant

Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zij-erf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Achterkant

Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zij-erf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

3.4 Objectgerichte criteria

Deze criteria hebben betrekking op de beoordeling van *specifieke* objecten waarbij het object, het bouwwerk zelf, bij de toetsing voorop staat. Dit betreft bijvoorbeeld (agrarische) bedrijfsbebouwing, burgerwoningen in het buitengebied, landgoederen en recreatieterreinen. De welstandscommissie zal de objectgerichte criteria gebruiken in relatie met gebiedsgerichte criteria.

3.5 Gebiedsgerichte criteria

De gemeente kan de welstandscriteria differentiëren naar gebieden en naar het detailniveau van de criteria. Een historisch centrum vraagt om een andere benadering dan een bedrijventerrein. De wijze van indeling in gebieden kan typologisch of topografisch zijn; dat wil zeggen naar soort zoals woon- en werkgebieden, het voorzieningencentrum, centrumrand, buitengebied enzovoort, of naar specifieke plaatselijke kenmerken, zoals bij het Langbroekerweteringgebied het geval is, ongeacht de functie die het gebied heeft. Het voordeel van een typologische indeling is de rechtszekerheid, in gelijke omstandigheden geldt een gelijk welstandsbeleid. Met een topografische indeling kan meer rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken in een dorp. Door de combinatie van vooral typologische gebiedsgerichte criteria met verschillende niveaus van welstandstoetsing kan eveneens rekening worden gehouden met plaatselijke bijzonderheden.

3.6 Inzet van de beleidsinstrumenten

In deel B staan de beleidsregels die het hart van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vormen. Hier zijn de verschillende typen welstandscriteria te vinden, waaraan de ingediende aanvragen om omgevingsvergunning worden getoetst: de objectgerichte criteria, de gebiedsgerichte criteria en de algemene criteria. Alhoewel uiteindelijk vooral naar de welstandscriteria zelf zal worden gekeken voor de beoordeling, is het niet onbelangrijk om aandacht te besteden aan de ruimtelijke karakteristieken en waarden binnen de gemeente waarop deze criteria zijn gebaseerd. Om deze reden worden de criteria voorafgegaan door een ruimtelijke analyse, die zowel voor de gemeente als geheel en de gehele dorpen (hoofdstuk 4) als voor de afzonderlijke gebieden (hoofdstuk 7) is uitgevoerd.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit zal in de praktijk vooral worden gebruikt om (liefst vooraf) na te gaan met welke eisen de indiener van een aanvraag om omgevingsvergunning te maken krijgt bij de toetsing van zijn aanvraag aan de redelijke eisen van welstand.

Inhoud van de welstandscriteria

De welstandscriteria beogen, zo duidelijk mogelijk, weer te geven wat er van de aanvrager wordt verwacht betreffende plaats en uiterlijk van zijn bouwplan.

De criteria geven een ondergrens aan, strikt genomen zijn ze bedoeld om bouwplannen die niet in de omgeving passen te weren. Dat is ook primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar het spreekt voor zich dat de gemeente hoopt dat de criteria ook aanleiding zijn om boven dat minimum uit te stijgen en wil daar ook ruimte voor geven.

Afwijken van de welstandscriteria

Duidelijkheid (van de welstandscriteria) en vrijheid (voor de indiener van een bouwplan) gaan niet altijd samen. Criteria, die vooraf worden opgesteld, brengen onontkoombaar beperkingen met zich mee, die niet altijd redelijk zijn. Ze kunnen ontoereikend zijn voor juist dat ene geval dat zulke bijzondere omstandigheden kent dat afwijken van de criteria gerechtvaardigd is. Er kan ook sprake zijn van een bijzondere oplossing, die weliswaar op een of meer punten van de criteria afwijkt maar die toch goed in de omgeving past of

zelfs een verrijking voor de buurt betekent. Voor die gevallen kan de systematiek van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit als volgt worden ingezet.

Een vergunningplichtig bouwwerk, dat niet aan de gebiedscriteria voldoet, kan op gemotiveerde aanvraag worden voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag of het op de afwijkende punten de toets van de algemene welstandscriteria kan doorstaan. Gezien de interpretatieruimte die de gebiedscriteria bieden, mogen in dat geval bijzondere eisen aan het architectonisch vakmanschap worden gesteld. Het gaat immers om afwijkingen die door burgemeester en wethouders en door de welstandscommissie goed gemotiveerd moeten kunnen worden. Tegenover de gemeenteraad, maar ook tegenover diegenen die niet voor zo'n afwijking in aanmerking kwamen.

De vraag is vervolgens wat de consequentie is van die afwijkingen en van eerdere aanvragen om omgevingsvergunning bouw die afwijken van de nu vastgelegde criteria en eerder met een positief welstandsadvies zijn gerealiseerd. Deze vragen komen terug in de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid.

3.7 Basiscriteria en aanvullende criteria

Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren, kan echter verschillend zijn. Gebieden langs de hoofdinfrastructuur zijn het visitekaartje van de plaats. Zo hebben historische dorpskernen en buitenplaatsenzones veel cultuurhistorische waarde. Elders gaat het vooral om het handhaven en stimuleren van een prettige basiskwaliteit voor de dagelijkse woon- en leefomgeving.

Ook zijn er gebieden waar, door de aard van de functies of door het overheersen van andere aspecten (zoals het groen) de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen er eigenlijk niet zoveel toe doet. Die verschillen komen tot uitdrukking op een kaart van het gemeentelijk grondgebied waarop twee ambitieniveaus voor de welstandstoets worden onderscheiden:

- I. Toets aan aanvullende criteria;
- II. Toets aan basiscriteria.

De toets aan basiscriteria houdt in dat de welstandscriteria ingaan op de bestaande basiskwaliteit van een deelgebied. Aanvullende criteria zijn opgesteld voor (delen van) deelgebieden die extra aandacht verdienen ten opzichte van de basiskwaliteit. Met behulp van aanvullende welstandscriteria worden hogere eisen gesteld aan de verschijningsvorm van bouwwerken.

3.8 Nieuwe projecten

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit bevat geen welstandscriteria voor (her-) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit beperkt zich in dit verband tot een procedurevoorschrift (zie hoofdstuk 9).

Deel B: Criteria

4 Ruimtelijke analyse

4.1 Inleiding

De gemeente Utrechtse Heuvelrug bestaat uit de voormalige gemeenten Amerongen, Driebergen-Rijsenburg, Doorn, Leersum en Maarn. Bij het opstellen van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is gebruik gemaakt van reeds op het regionale niveau voor het buitengebied en op lokaal niveau voor de kernen bestaande ruimtelijke analyses.

In dit hoofdstuk wordt ten eerste ingegaan op de ruimtelijke structuur van de gehele gemeente, waarbij een aantal landschapstypen en lijnen in het landschap benoemd worden. Voorbeelden van verbindende elementen in de gemeente zijn de Utrechtse Heuvelrug en de Stichtse Lustwarande (zie ook de bijlage). Vervolgens wordt meer ingezoomd op het buitengebied van waaruit de deelgebieden en het welstandsbeleid voor het buitengebied bepaald en getypeerd zijn. Vervolgens wordt een ruimtelijke analyse gegeven per kern.

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur gemeente

De gemeente Utrechtse Heuvelrug bestaat uit de dorpen Amerongen, Doorn, Driebergen-Rijsenburg, Leersum, Maarn, Maarsbergen en Overberg. Daarnaast zijn er nog meerdere buurtschappen en andere kleine bebouwingsconcentraties.

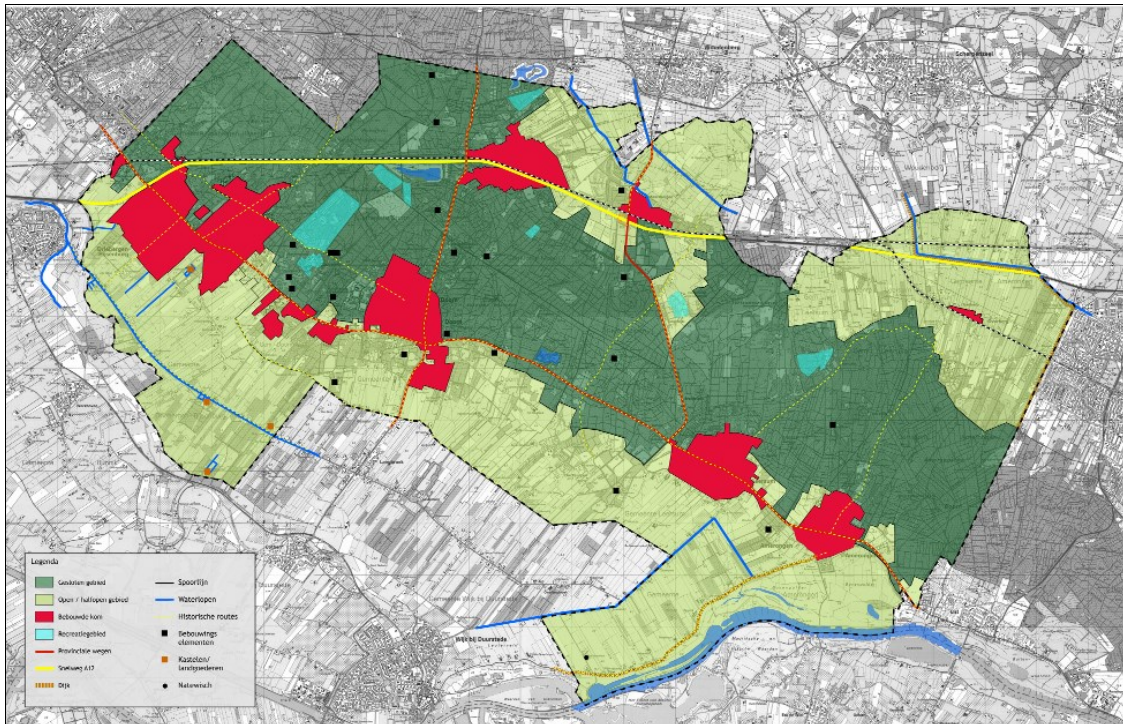
De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt in hoge mate bepaald door de verschillen in open en gesloten landschappen en bebouwingsdichtheid. Globaal valt de Utrechtse Heuvelrug hierbij in te delen in de gebieden:

- het gesloten landschap van de Heuvelrug;
- het halfopen landschap van de overgangsgebieden;
- de open gebieden van de Langbroekerwetering;
- de uiterwaarden.

Ten noorden en ten zuiden van de Heuvelrug liggen de overgangsgebieden richting de Gelderse Vallei en de Langbroekerwetering en de Nederrijn. Het Langbroekerweteringgebied en de uiterwaarden liggen in het zuiden van de gemeente.

Het buitengebied van de Utrechtse Heuvelrug wordt omgeven door een groot aantal gemeenten, te weten Buren, Bunnik, Wijk bij Duurstede, Veenendaal, Woudenberg, Zeist en Rhenen. Deze nabijheid heeft gezorgd voor vele onderlinge relaties die tot uiting komen in zichtlijnen en verkeersroutes.

De rijksweg A12 en de spoorlijn Utrecht-Arnhem zijn belangrijke verkeersroutes door het gebied. Op lokaal niveau is de N225 een belangrijke verkeersroute.



Ruimtelijke hoofdstructuur gemeente Utrechtse Heuvelrug

4.3 Ruimtelijke hoofdstructuur buitengebied

Landschapkenmerken

Uit de analyse van het buitengebied van de regio is een aantal deelgebieden onderscheiden die met name verschillen in de mate van openheid, te weten de Beboste Heuvelrug, het Overgangsgebied Langbroekerwetering en Nederrijn, het Overgangsgebied Gelderse Vallei, de Oude Engen, de Langbroekerwetering en de Uiterwaarden. Naast de deelgebieden zijn lijnen in het landschap geanalyseerd. Deze lijnen zijn belangrijke structuurbepalende elementen.

Beboste Heuvelrug

De Heuvelrug is een aaneengesloten bosgebied met relatief weinig bebouwing maar met een hoge recreatiedruk. Het is een grote en besloten landschapseenheid met een geringe landschappelijke variatie. De begroeiing bestaat uit naald- en loofbossen met een gedeeltelijk natuurlijke struik- en kruidlaag. Tevens zijn hier enkele heidecomplexen, meertjes en zandwinplassen.

Langbroekerweteringgebied

Het coulisselandschap van het Langbroekerweteringgebied strekt zich ter hoogte van de kernen Driebergen-Rijsenburg en Doorn uit van de N225 tot de Nederrijn in het zuiden. Het gebied is waardevol in zowel landschapsecologisch als cultuurhistorisch opzicht. Het verkavelingspatroon is in de loop der jaren hetzelfde gebleven, namelijk een duidelijk herkenbare strokenverkaveling. Na verloop van tijd is een coulisselandschap ontstaan met een afwisselend karakter van open weides opgedeeld door bospercelen. Gemengde bedrijven waren eveneens aanwezig door de jaren heen. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van (park)bos- en weidepercelen, laanstructuren, de aanwezigheid van historische buitenplaatsen en zichtrelaties van buitenplaatsen.

Overgangsgebieden

In het buitengebied liggen drie soorten overgangsgebieden.

Het eerste gebied wordt gevormd door het overgangsgebied naar de Langbroekerwetering en de Nederrijn. Dit gebied vertoont in het algemeen grote overeenkomst met het hierboven genoemde Langbroekerweteringgebied. Het verschil zit met name in de afnemende mate van openheid en het voorkomen van andere kavelformen.

Tussen de kernen Leersum en het buiten de gemeente liggende Elst liggen de oude engen. Dit gebied vormt de overgang tussen de Heuvelrug en de uiterwaarden van de Nederrijn. Hier vinden we restanten van door houtwallen omzoomde oude bouwlanden in een

onregelmatige blokverkaveling, de zogenaamde engen. De gronden hebben een gemengd gebruik met akkerbouw, weide, bos en landgoederen. Door de unieke oriëntatie op het zuiden was ook tabaksteelt mogelijk, waarvan men nu nog de oude tabaksschuren terugziet.

Het derde gebied ligt ten noorden van de Utrechtse Heuvelrug en bestaat uit het overgangsgedebied Gelderse Vallei. Het zuidelijk deel van de Gelderse Vallei is van oorsprong een uitgestrekt hoogveengebied. Tegenwoordig is dit hoogveen allemaal ontgonnen. Nu is het gebied te typeren als een halfopen agrarisch landschap met bosstroken. Aan de kavels werden elzen houtsingels aangebracht als veekering. Kleine resten van het hoogveengebied zijn aanwezig ten noorden van Overberg.

Uiterwaarden

Langs de Nederrijn, ter hoogte van Amerongen en Elst liggen de uiterwaarden van de Nederrijn.

In de vroege Middeleeuwen begon men reeds kaden aan te leggen om het land tegen de rivieren te beschermen. Het landschap is open en de grond wordt voornamelijk gebruikt als natuurgebied en weide/ grasland. De dynamiek van de waterbeheersing bepaalde en bepaalt het uiterlijk van de rivier, de uiterwaarden en de bandijken. Een bijzonder element in de uiterwaarden is het kasteel Amerongen.

Lijnen in het landschap

Naast de gebieden/ vlakken die bepalend zijn voor de beeldkwaliteit in het plangebied, zijn er ook belangrijke lijnen in het landschap die positief dan wel negatief kunnen uitwerken voor de beeldkwaliteit.

Hier kan een onderscheid gemaakt worden tussen de meer cultuurhistorische lijnen in het landschap en de later aangelegde lijnen. De lijnen in het landschap bestaan uit historische routes, dijken, zichtlijnen, spoorlijnen, snelwegen en waterstromen.

Wegen en spoorlijnen

De bekendste historische route is de oude verbindingsweg tussen Utrecht en Arnhem, nu bekend als de N225 en onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Ook over de Heuvelrug lopen historische routes, te weten de Amersfoortseweg, waar zich een dwarstak van de Stichtse Lustwarande heeft ontwikkeld en onderdeel vormt van de buitenplaatszone Maarsbergse Flank, de Scherpenzeelseweg en de Maarsbergseweg/Woudenbergseweg. Andere historische routes zijn de Traaij, de Arnhemsebovenweg, de Rijsenburgselaan, Wijkeweg en de Langbroekerdijk, de weg langs de Langbroekerwetering die de basis vormt van de gelijknamige buitenplaatszone. In het plangebied bevindt zich tevens de Gooyerdijk, de dijk langs de Gooyerwetering. De dijk is herkenbaar in het landschap en van historisch belang. Het is tevens een historische route.

De dijk langs het Valleikanaal is herkenbaar in het landschap en is van historisch belang omdat het onderdeel is van de Grebbelinie.

Door de noordelijke hoek van het buitengebied loopt de spoorlijn Utrecht-Arnhem (en Utrecht-Veenendaal) en de snelweg A12. Deze lijnen zijn autonoom van karakter en hebben onder meer door hoogteverschillen weinig contact met de omgeving. Een uitzondering hierop vormt het stationsgebied aan de westkant van de gemeente.

Water

Voor de waterstructuur in het plangebied zijn twee stroomgebieden bepalend. De Utrechtse Heuvelrug vormt de waterscheiding tussen het middelhoge rivierengebied aan de zuidzijde en de noordelijke, en lager gelegen, Gelderse Vallei. In het zuidelijke stroomgebied liggen de Langbroekerwetering, de Kromme Rijn en de Nederrijn. Via de Gooyerwetering en de Amerongerwetering wordt het water naar de Kromme Rijn gevoerd. Langs de noordzijde van het plangebied loopt het Valleikanaal die in noordelijke richting stroomt. Deze waterloop is gekanaliseerd. De Heijgraaf zorgt van oudsher voor de ontwatering en heeft gediend als ontginningsbasis. Deze loopt vanaf het Leersumse Veld, langs het Kombos met eendenkooi, strak ten noorden van Maarsbergen, langs de stuwwallen en langs de oudste ontginningen de Meent en de kampontginningen De Haar en De Birt. De Woudenbergse Grift is nu de belangrijkste waterafvoer. Het overige water in het plangebied bestaat uit afgravingsmeren, wateropslag, grachten om kastelen en vijvers bij landgoederen.

4.4 Bebouwing in het buitengebied

Er zijn, zoals in de vorige paragrafen omschreven vier verschillende deelgebieden te onderscheiden in het landelijk gebied van Utrechtse Heuvelrug. De bebouwing die zich in het gebied voordoet, blijkt slechts in geringe mate verband te houden met het land-

schapstype; de verschillen houden vooral verband met de tijd waarin de bebouwing is opgericht. Voor de voorliggende Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn met name de recente ontwikkelingen van belang. Ook daarvoor geldt dat zich in de gemeente Utrechtse Heuvelrug vergelijkbare ontwikkelingen hebben voorgedaan.

Beboste Heuvelrug

Het bebouwingsbeeld op de Beboste Heuvelrug wordt bepaald door verspreid staande bouwmassa's die enerzijds aan de doorgaande wegen en anderzijds verscholen in het bos liggen. De eerste bebouwing hier bestond uit buitenplaatsen met een tuin- of parkaanleg waarbij grote stukken bos hoorden. In de loop der tijd zijn aan de wegen een enkele boerderij en een aantal woningen gebouwd. Gelijkopgaand met de verkaveling van de landgoederen hebben instellingen en complexen zich in de bossen gevestigd. Veelal trokken deze in bestaande bouwwerken van de landgoederen. Op kleinere schaal is nieuwbouw gepleegd. Na de Tweede Wereldoorlog is op kleine schaal ruimte geboden aan recreatieve bebouwing.

Langbroekerwetering

Het bebouwingsbeeld in het Langbroekerweteringgebied wordt bepaald door agrarische bebouwing. Sommige boerderijen hebben een lange historie die terug kan gaan tot de zeventiende eeuw. Deze zijn dan ook erg waardevol. Boerderijcomplexen van meer recente datum komen ook voor. In het Langbroekerweteringgebied staan enkele landgoederen zoals Sterkenburg, Sandenburg, Beverweerd, Hardenbroek, Broekbergen en Leeuwenburg. Enkele van deze landgoederen, waaronder Sterkenburg, Sandenburg, Beverweerd en Hardenbroek zijn in de middeleeuwen gesticht als versterkte huizen (kastelen) en in of kort na 1536 erkend als ridderhofstad.

Overgangsgebieden

In de Overgangsgebieden wordt het bebouwingsbeeld in grote mate bepaald door de agrarische bebouwing. In mindere mate komen historische boerderijen voor. Dit zijn veelal boerderijen van het hallenhuis- of langhuistype. Andere voorkomende boerderijtypen zijn de krukhuis- en dwarshuisboerderij. In het gebied tussen Amerongen en Elst komen ook enkele tabaksschuren voor. Deze historische bouwwerken zijn erg waardevol. Naast de historisch agrarische bebouwing komt er ook modernere agrarische bebouwing voor. Hiermee wordt bebouwing van na de Tweede Wereldoorlog bedoeld. Een kenmerk hiervan is de scheiding van het hoofdgebouw van de (agrarische) bijgebouwen. Daarnaast komen ook woningen, campings en andere recreatieve bebouwing voor.

Uiterwaarden

In de Uiterwaarden staat zeer weinig bebouwing. De bebouwing die hier voorkomt, bestaat uit een steenfabriek, een schutsluis en een enkel veerhuis.

4.5 Ruimtelijke analyse bebouwde kom

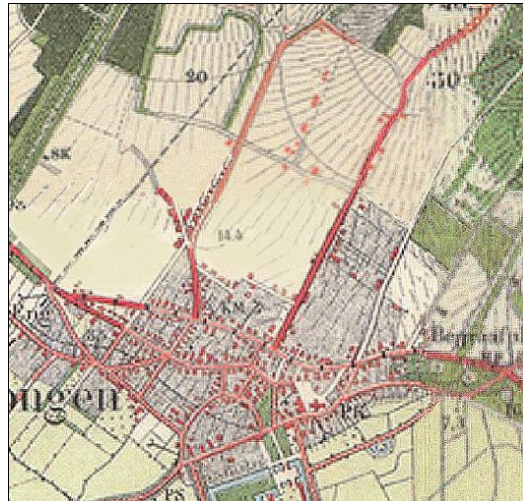
De gemeente Utrechtse Heuvelrug bestaat uit meerdere kernen. In deze paragraaf is per bebouwingskern een historische analyse en beschrijving van de voorkomende bebouwingstypologieën gegeven. Daarnaast kan de plattegrond van de gemeente worden ingedeeld in een aantal gebieden met een overeenkomstige stedenbouwkundige typering, die houvast kan geven bij het ontwikkelen van welstandscriteria. Ook is op basis hiervan de indeling in deelgebieden gemaakt.

Voor de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het ook van belang, dat wordt omschreven waar in de gemeente, vanwege het publieke karakter en/of de cultuurhistorische waarde, extra aandacht wordt gevraagd voor de uiterlijke verschijningsvorm. Voor deze beeldbepalende elementen zijn aanvullende welstandscriteria opgesteld.

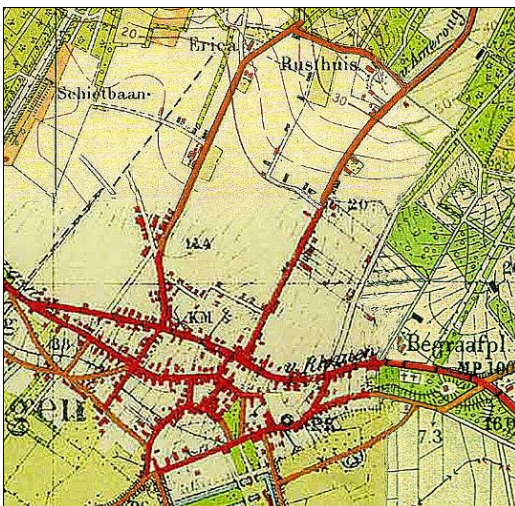
Historische ontwikkeling Amerongen



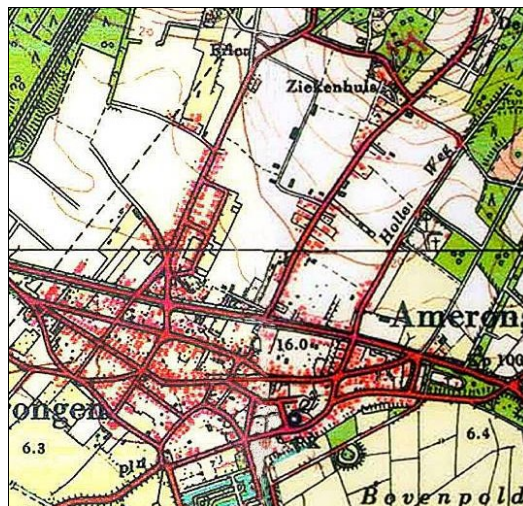
1830



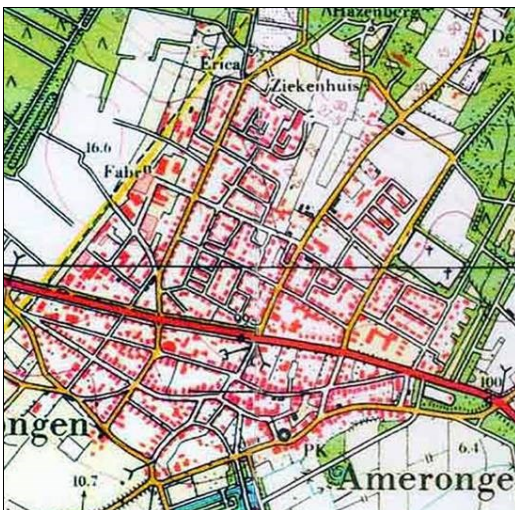
1900



1930



1960



1975



1995

Amerongen

Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Amerongen is ontstaan als agrarische nederzetting op de strook vruchtbare grond op de flank van de Heuvelrug. De natte broekgronden liggen aan de zuidzijde daarvan en de droge onvruchtbare zandgronden aan de noordzijde. De wegenstructuur bestond in vroeger eeuwen uit twee hoofdwegen, de bovenweg, nu de Burgemeester v.d. Boschstraat en de benedenweg, nu de Overstraat en Utrechtsestraatweg. De Kon. Wilhelminaweg is van veel latere datum, namelijk van 1934.

De dorpsbebouwing ontwikkelde zich als lintbebouwing langs de oudste bebouwingsas, de benedenweg. De bebouwing verdicht zich rond de Hof, waar de belangrijkste gebouwen en de Andrieskerk werden opgetrokken. Bepalend voor de ontwikkeling van het dorp waren enerzijds de ontwikkeling als agrarisch landgoed en anderzijds de ligging aan de hoofdroute van Utrecht - Arnhem. Beide ontwikkelingen zijn nog af te lezen, in de vorm van boerderijen en tabaksschuren enerzijds en villa's, handels- en horecabedrijven anderzijds.

De aanwezigheid van het kasteel Huis Amerongen heeft door de uitgebreide bezittingen van de kasteelheren ook een directe invloed gehad op de ontwikkeling van het dorp. Er verrezen nieuwe pachtboerderijen, armenhuisjes, er werd een rosmolen opgezet om te concurreren met de windmolen, brouwerijen werden gesloopt en land geschonken voor het inrichten van een nieuwe begraafplaats.

Eind 18^e eeuw is Amerongen uitgegroeid tot een dorp met een stedelijk voorkomen, *“vermits de huizen, stadsgewijze rakende aan elkander zijn gebouwd en de straten met keistenen zijn bevloerd.”* (Bachienne 1775).

De tabaksteelt die in de eerste helft van de 17^e eeuw werd opgezet, bracht Amerongen voorspoed. De arbeidsintensieve teelt verschafte veel werkgelegenheid die de ontwikkeling van het dorp ten goede kwam. In de 19^e eeuw had Amerongen een sigarenfabriek, waarin plaatselijke tabak werd verwerkt. Naast de aan tabak gelieerde industrie, ontstond een industrie die andere agrarische producten verwerkte, zoals meel en zuivelproducten.

De aanleg van de stoomtramlijn Utrecht-Arnhem, zorgde eind 19^e eeuw voor de inrichting van twee hotels in riante herenhuizen. De toename van toerisme bleef echter beperkt. De landbouw bleef lange tijd het voornaamste middel van bestaan in Amerongen en bepalend voor het karakter van het dorp.

Bebouwing in Amerongen

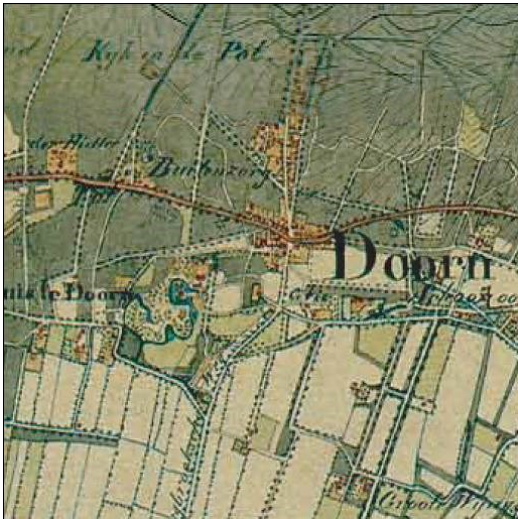
De bebouwing van het dorp laat zich in hoofdzaak in de volgende categorieën verdelen:

1. De oudere centrumbebouwing ten zuiden van de Kon. Wilhelminaweg, bestaande uit individuele, al dan niet aaneen gebouwde panden;
2. Lintbebouwing met vrijstaande panden langs de Kon. Wilhelminaweg en de Koenestraat;
3. Dorpsbebouwing met een individueel karakter tussen de Kon. Wilhelminaweg, de bebouwing aan de Jachtlaan en oostelijk van de Koenestraat;
4. Naoorlogse planmatig gebouwde wijken ten noorden van de Kon. Wilhelminaweg;
5. Het bedrijventerrein aan de westrand van het dorp.

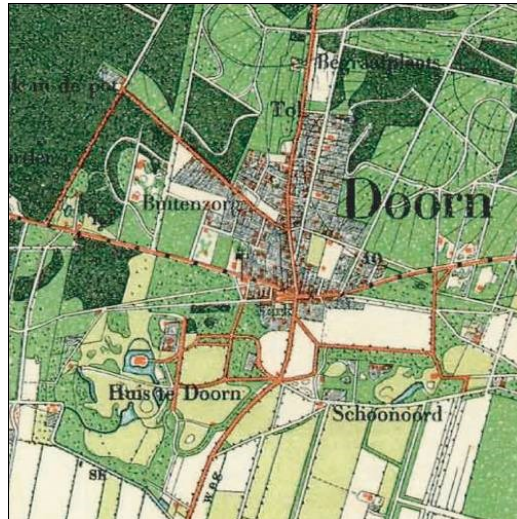
Beeldbepalende elementen

Als beeldbepalend geldt in Amerongen het gehele deel van de kern ten zuiden van de Kon. Wilhelminaweg. Dit historische centrum is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Voor dit gehele deelgebied zijn gedetailleerde welstandscriteria opgesteld. Daarnaast geldt de Kon. Wilhelminaweg, als onderdeel van de Stichtse Lustwarande, als beeldbepalend. Ook voor de uitvalsroute Koenestraat-Bergweg gelden aanvullende criteria.

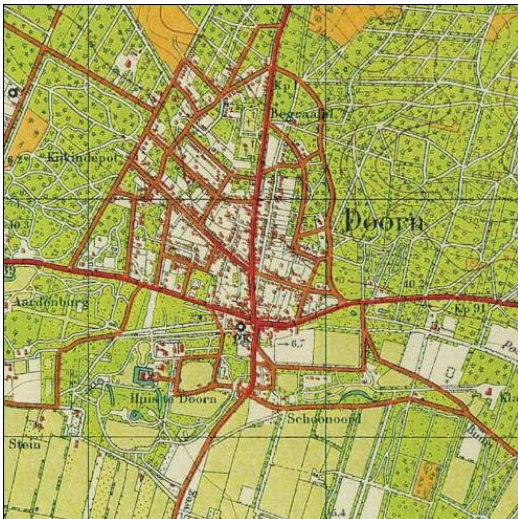
Historische ontwikkeling Doorn



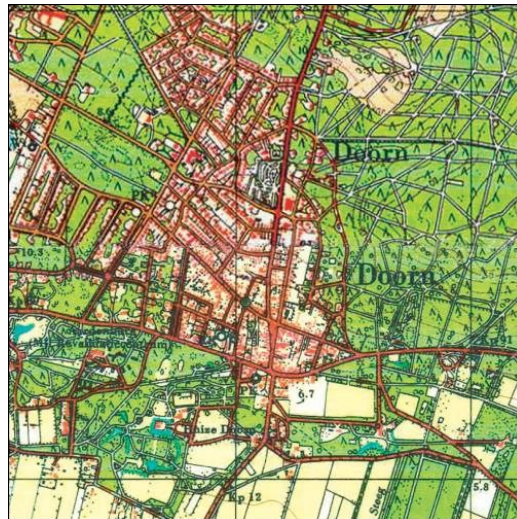
1830



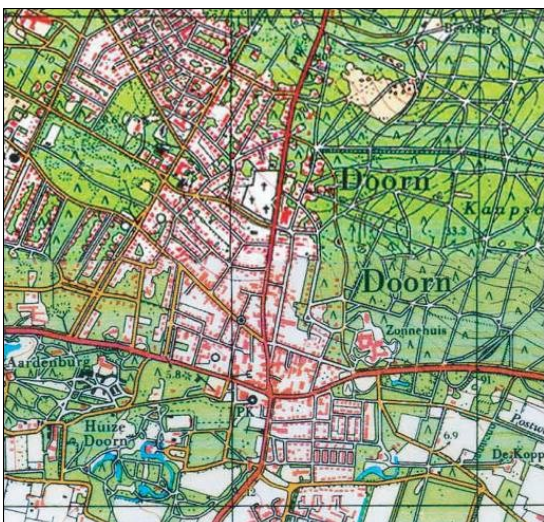
1900



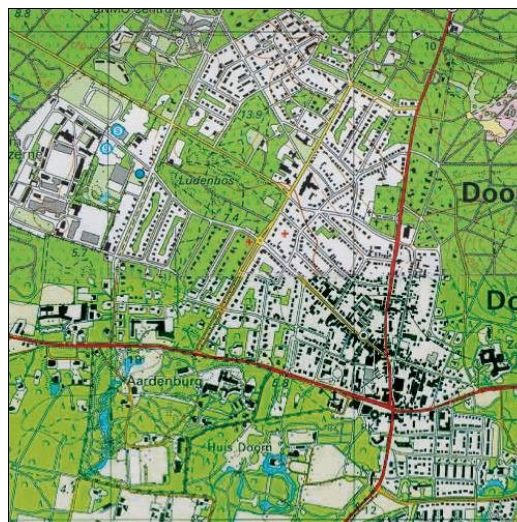
1930



1960



1975



1995

Doorn

Ontstaansgeschiedenis

De eerste schriftelijke vermelding van Doorn dateert van ca. 838 na Christus, toen op een lijst van 'goederen en hoorigen' van de Domkerk in Utrecht 'Villa Thorhem cum ecclesia' vermeld werd: het hof Doorn met een kerk. Het betrof een zogenaamd vronnhof, waar de oogst van de bijbehorende landerijen was opgeslagen. Het hof moest twee keer per jaar voedsel aan het Domkapittel leveren. De kerk bij het hof is een van de oudste van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De kerk lag nabij het punt waar de wegen in de richting van Cothen, Amersfoort, Amerongen en Zeist samenkwamen.

Dit kruispunt was bepalend voor de ontwikkeling van de dorpskern. Rondom de uithof werden de boerderijen gebouwd, die het Domkapittel van voedsel moesten voorzien. Na 1122 werd de ontginning van het Langbroekerweteringgebied ter hand genomen en werd de verkaveling projectmatig aangepakt. Dit is terug te zien aan de nog steeds herkenbare langgerekte slagen in het landschap.

Doorn is ontstaan als flank-esdorp. De bewoning vond plaats aan de droge noordzijde, terwijl aan de – lager gelegen - zuidzijde, op de kleigronden, landbouw gepleegd werd. Aan de noordzijde op de zandgronden werden de schapen geweid en plaggen gestoken als bemesting voor de landbouwgronden. De waaivormige opbouw, die Doorn aan de noordzijde nog steeds kenmerkt is toe te schrijven aan de beweiding van de heidegronden aan de noordzijde. Een aantal van de oorspronkelijke schaapsdriften is nog steeds herkenbaar in het huidige stratenpatroon: Amersfoortseweg, Berkenweg, Broekweg, Buntlaan, Drift, Stamerweg en Woestduinlaan. In de achttiende eeuw verrezen op deze gemene gronden, langs de huidige Amersfoortseweg, aanvankelijk illegale huizen, gebouwd door arme lieden.

Een andere historische route is de zeventiende en achttiende eeuwse postroute tussen Amsterdam en Arnhem door Doorn, die naar alle waarschijnlijkheid de route Oude Arnhemse Bovenweg, Kampweg, Acacialaan en vervolgens de benedenweg en de huidige Postweg volgde. Ook kerkpaden speelden een belangrijke rol. Gelovigen uit Maarn, Maarsbergen, Woudenberg, Leersum, Driebergen, Darthuizen, Heischoten en Austerlitz kwamen naar de kerk in Doorn. Zowel de Driebergsestraatweg, van Bennekomweg, Beaufortweg en Woudenbergseweg zijn zo ontstaan.

In Doorn zijn verschillende historische buitenplaatsen en landgoederen, waaronder een aantal kastelen, gesticht. Huis Doorn, dat hierboven reeds ter sprake kwam, is daarvan de oudste. De historie van Kasteel Moersbergen gaat zeker terug tot in de eerste helft van de vijftiende eeuw. Schoonoord, ontstaan uit een middeleeuwse hofstede, ontwikkelde zich in de achttiende eeuw tot buitenplaats. Moersbergen, Schoonoord en Huis Doorn zijn van origine historische landgoederen, waarbij naast het buitenplaatsgedeelte ook landbouwgronden en/of bossen hoorden.

In de negentiende eeuw raakte het gebied langs de huidige N225 beter ontsloten door de verharding van de weg Utrecht-Rhenen in 1818 en ten gevolge van de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Arnhem tussen 1844 en 1845 en de aanleg van tramlijnen rond 1900. Door de betere ontsluiting en het karakter van het gebied, op de scheiding tussen hoge zandgronden, met natuurlijk reliëf, en lage weidegebieden, was het in trek voor de stichting van buitenplaatsen. Langs de huidige N225 ontwikkelde zich de buitenplaatszone Stichtse Lustwarande met aangelegde tuinen en parken in met name de Engelse landschapsstijl en bebouwing in met name neoclassicistische stijl, en vervolgens andere neostijlen als de neogotische stijl en neorenaissancestijl, of een mengeling hiervan, het eclecticisme. Ook de chaletstijl is, met name op de Heuvelrug zelf, in trek.

In de loop der tijd werd de Driebergsestraatweg-Dorpsstraat-Leersumsestraatweg (N225) echter de ruggengraat van Doorn. Aan deze weg heeft lange tijd de enige officiële bebouwing gestaan, bestaande uit boerderijen en de kerk. Nog steeds is deze weg de belangrijkste weg van Doorn.

In de tweede helft van de 19^e eeuw en de jaren '20 tot '40 van de 20^e eeuw neemt Doorn in omvang toe door grootschalige particuliere en projectmatige uitbreidingen. Deze werden bij Doorn gerealiseerd ten zuiden van de N225.

Hiernaast werd een bezoek aan Doorn en zelfs forensisme vanaf 1888 gestimuleerd door de aanleg van de stoomtram tussen Utrecht en Arnhem. Ook was Doorn als kuuroord zeer in trek vanwege de schone lucht en de groene omgeving. Dit had weer tot gevolg dat pensions gebouwd werden, terwijl veel vermogende voormalige pensiongasten een eigen villa aanschafften in Doorn.

Vanaf 1850 zijn er twee soorten ontwikkelingen te onderscheiden.

Allereerst nam de lintbebouwing langs de voornaamste invalswegen toe. Dit betekende dat de bebouwing die al langs deze linten aanwezig was, verder verdicht werd als er nog plek was. Tegelijkertijd werden de linten naar buiten toe uitgebreid met villa's en landhuizen. De wegen die als lintbebouwing doorgroeiden zijn: Dribergsestraatweg-Dorpsstraat-Leersumsestraatweg, Amersfoortseweg, Kampweg en Acacialaan. Langs de Amersfoortseweg ontwikkelde zich een dwarstak van de Stichtse Lustwarande, met buitenplaatsen als Zonheuvel.

De tweede wijze van ontwikkelen leek op de wijze waarop tegenwoordig vrije kavels worden ontwikkeld. Een aantal aannemers legde hierbij onverharde wegen aan, waarna kopers een perceel konden kopen. De delen die op deze manier projectmatig tot ontwikkeling gebracht werden, zijn: Sitio in het zuidoosten van Doorn, het Vossenbos ten noordwesten en De Bosrand ten noordoosten van de Amersfoortseweg. Het gebied tussen Gezichtslaan en Berkenweg werd nog voor 1940 ontwikkeld. Later werd deze ontwikkeling doorgezet in de Schildersbuurt. Pas na de oorlog, in de wederopbouwperiode volgde de sprong over de N225. In de jaren zestig werd het villapark Sitio "ingepakt" door de bebouwing rondom de Schoonoordselaan. In de jaren '70, volgde de grootschalige uitbreiding 'de Wijngaard', ten zuiden van Schoonoord.

Bebouwing in Doorn

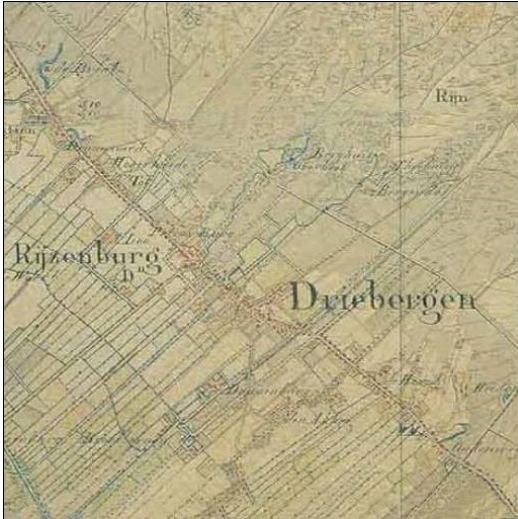
De bebouwing van het dorp laat zich in hoofdzaak in de volgende categorieën verdelen:

1. Het centrum, in de directe omgeving van het kruispunt Dribergsestraatweg en Amersfoortseweg;
2. De linten, die als een schil om het centrum in drie richtingen langs deze uitvalswegen liggen. Deze zijn begrensd door de Frans van Dijklaan in het zuiden, de Parklaan in het oosten, de bebouwing aan de Acacialaan – van Bennekomweg en, aan de overzijde van de Amersfoortseweg, aan de Kampdarsweg in het noorden en in het zuiden de bebouwing tussen de IJskelderweg en de Kerklaan;
3. De typisch Doornse dorpsbebouwing ten westen van het centrum;
4. Historische buitenplaatsen langs de N225, in de zone Stichtse Lustwarande en de dwarstak hiervan langs de Amersfoortseweg.
5. De relatief geïsoleerd gelegen woongebieden langs de Dribergsestraatweg, zoals Palmstad, Sterkenburg en Boswijk;
6. Villabebouwing in het bos, oostelijk van het centrum;
7. Naoorlogse planmatige woongebieden: de Wijngaard en Schoonoord;
8. Een tweetal bedrijventerreinen, aan de Vossensteinsteege en aan de Boswijklaan.

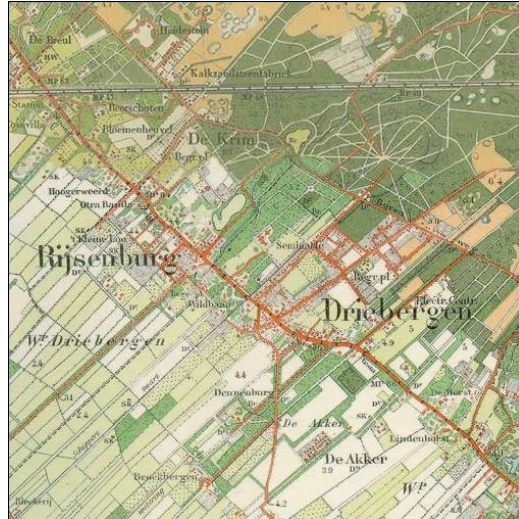
Beeldbepalende elementen

Ook in Doorn geldt de as van de N225, de Dribergsestraatweg - Dorpsstraat als beeldbepalende route. Daarnaast heeft de Oude Arnhemse Bovenweg belangwekkende cultuurhistorische waarden. Ook gelden voor de uitvalswegen in noord-zuidrichting, de Amersfoortseweg en de Langbroekerweg aanvullende criteria. Voor het gehele deelgebied dat het centrum van Doorn omvat, zijn gedetailleerde welstandscriteria opgesteld, omdat dit gebied eveneens als beeldbepalend geldt.

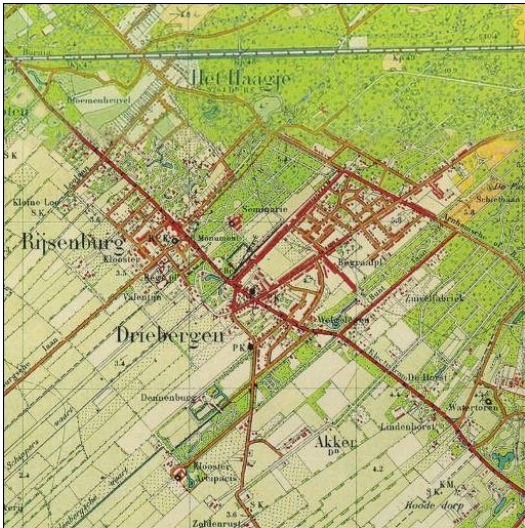
Historische ontwikkeling Driebergen-Rijsenburg



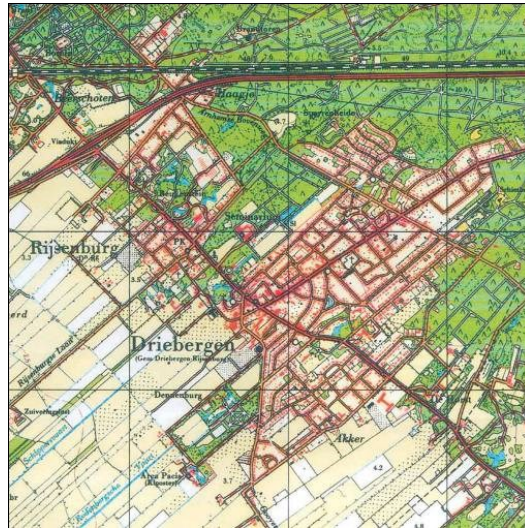
1830



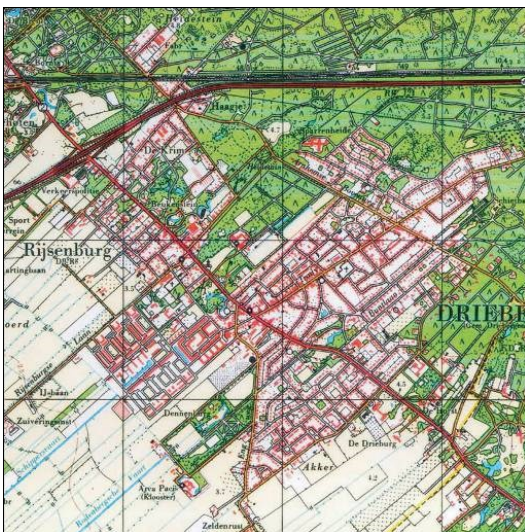
1900



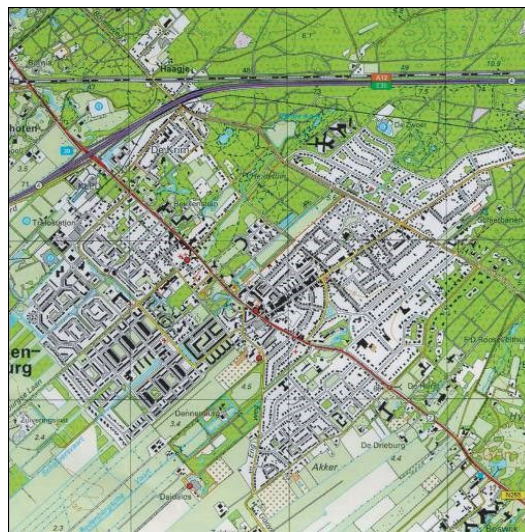
1930



1960



1975



1995

Driebergen-Rijsenburg

Ontstaansgeschiedenis

De stedenbouwkundige structuur van de bebouwde kom wordt in hoofdzaak bepaald door het historisch wegenpatroon. De Hoofdstraat en de Arnhemsebovenweg als interlokale verbindingen liggen evenwijdig aan de Heuvelrug. Plaatselijke verbindingen als de Rijsenburgselaan, de Traaij en de Engweg strekken zich uit in de andere richting. Door de aanleg, met name vanaf de negentiende eeuw, van een reeks van indrukwekkende buitenplaatsen is de Hoofdstraat in velerlei opzichten de ruggengraat van Driebergen-Rijsenburg geworden en gebleven. De buitenplaatsen langs de Hoofdstraat liggen in de Stichtse Lustwarande, een zone buitenplaatsen tussen De Bilt en Rhenen. Ook ten zuiden van Driebergen-Rijsenburg is een buitenplaatszone, de Langbroekerwetering. In deze zone bevinden zich met name kastelen, zoals Sterkenburg en Hardenbroek, die zich vanaf de zestiende eeuw ontwikkelden tot buitenplaatsen.

De oorsprong van de dorpen Driebergen en Rijsenburg, waarvan de historische kern is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, is terug te leiden tot de plaats waar de Traaij en de Engweg op de Hoofdstraat uitkomen in Driebergen en op de kruising van de Rijsenburgselaan/ Diederichselaan met de Hoofdstraat in Rijsenburg. Vanuit deze kernen zijn de dorpen gegroeid en zijn er, op tamelijk willekeurige wijze straten en wegen aan het historische wegenpatroon toegevoegd. Deels voor arbeiderswoningen en bescheiden middenstandswoningen, deels voor villa's en landhuizen. Ook aan de bestaande wegen vond verdichting plaats, met woningen maar ook met instellingen, zoals het Seminarie en het Instituut voor de Autohandel (IVA).

Er ontstond zo tot de tweede wereldoorlog een verspreide stedenbouwkundige structuur met twee dorpskernen en een aantal buurtjes zoals De Akker en de omgeving van de Sportlaan. De naoorlogse woningbouw vond eerst plaats binnen en aan deze structuur. Grootchalige nieuwbouwwijken werden vanaf 1963 (Wildbaan) en 1978 (Hoenderdaal) gerealiseerd.

Bebouwing in Driebergen-Rijsenburg

De bebouwing van het dorp laat zich in hoofdzaak in de volgende categorieën verdelen:

1. Het historische dorp Driebergen, met als grenzen de Drieklinken, Engweg en Meenkseelaan in het zuiden, in het oosten de Oranjelaan, Vijverlaan en de Van der Muelenstraat en in het noorden de Burgemeesterlaan en de bebouwing aan de Bosstraat;
2. Lintbebouwing langs de Traaij in Driebergen;
3. Het historische bebouwingslint langs de Hoofdstraat in de oude kern van Rijsenburg;
4. Villabebouwing in het bos, noordelijk van de Traaij in Driebergen;
5. vooroorlogse bebouwing in Driebergen, tussen de Traaij en de Welgelegenlaan;
6. het gebied zuidelijk grenzend aan het historische dorp van Driebergen, met individuele dorpsbebouwing;
7. de individuele dorpsbebouwing in Rijsenburg, gelegen tussen park De Wildbaan en de Doctor Schaepmanlaan in het zuiden en de Oosthuyselaan – Diederichselaan in het noorden;
8. De individuele bebouwing bij de Sportlaan en in De Krim;
9. de (naoorlogse) woonwijken Wildbaan en Hoenderdaal;
10. de naoorlogse invulling van Park Sparrendaal;
11. het bedrijventerrein bij het station;
12. Bedrijventerrein Nijndal, grenzend aan de Rijksweg A12 in het noorden en de Nijndal in het zuiden, en het bedrijventerrein aan de Lookant;
13. Lange Dreef.

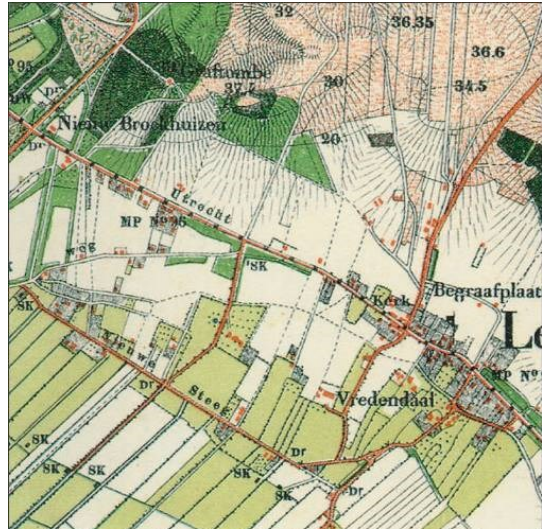
Beeldbepalende elementen

Beeldbepalend zijn ook nu nog de belangrijke historische en functionele lijnen; de Hoofdstraat, de Traaij, de Engweg en de Rijsenburgselaan. Daaraan verbonden zijn de historische kernen aan de kruisingen, waarvan Rijsenburg de status van beschermd dorpsgezicht geniet. Voor dit deelgebied zijn daarom gedetailleerde welstandscriteria opgesteld. De zichtzone langs de A12 geldt als beeldbepalend, met een eigen welstandsbeleid. Tenslotte gelden de buitenplaatsen aan de Hoofdstraat, als onderdeel van de Stichtse Lustwarande als beeldbepalend.

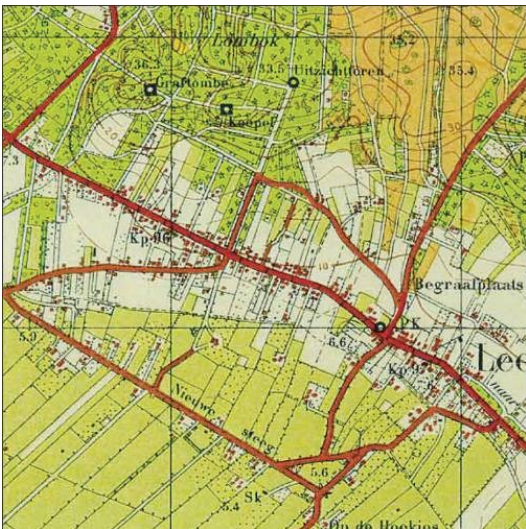
Historische ontwikkeling Leersum



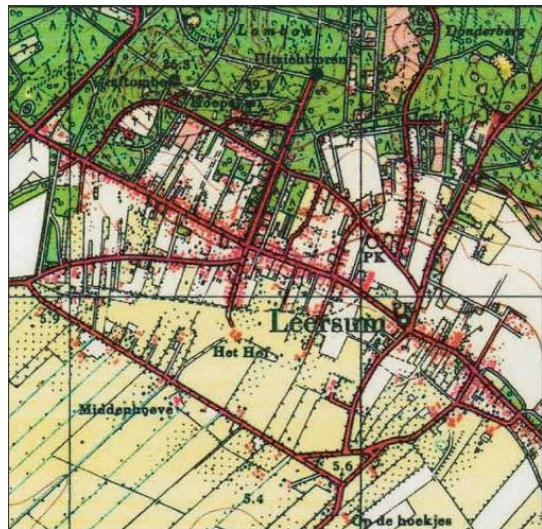
1830



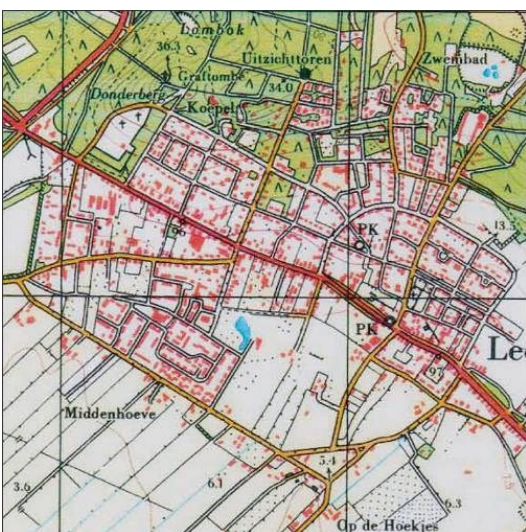
1900



1930



1960



1975



1995

Leersum

Ontstaansgeschiedenis

Leersum is van oorsprong een boerendorp met een kleinschalig dorpskarakter. Rond 1850 bestond het dorp in principe uit twee linten (de Rijksstraatweg en de Nieuwe Steeg) met hieraan boerenbedrijven, en de eerste vorm van clustering van bebouwing op de kruising van de linten met een dwarsroute; de Scherpenzeelseweg (centrum, Boerenbuurt). Na 1900 verscheen eveneens lintbebouwing langs de Middelweg. Tot halverwege de vorige eeuw werd er in Leersum voornamelijk incidenteel gebouwd. In de tweede helft van de vorige eeuw is het dorp explosief gegroeid. Eerst aan noordzijde van de Rijksstraatweg, later in het gebied tussen de Rijksstraatweg en de Nieuwe Steeg.

De Rijksstraatweg N225 vormt de grens tussen de individuele bebouwing op de hoger gelegen zandgronden en de meer aaneengesloten bebouwing in het lager gelegen open gebied, de Langbroekerwetering in de richting van de rivier De Kromme Rijn. Het voorzieningsniveau van Leersum is relatief hoog.

Bebouwing in Leersum

De bebouwing van het dorp laat zich in hoofdzaak in de volgende categorieën verdelen:

1. Het centrum, met rondom de Kerkweg en de Torenzichtlaan het nieuwe deel en rondom het Kerkplein en de Boerenbuurt het oude centrum;
2. Lintbebouwing langs de Rijksstraatweg en de Middelweg;
3. Dorpsbebouwing met een individueel karakter, tussen de lintbebouwing aan de Rijksstraatweg in het zuiden en de Burgemeester v.d. Boschlaan, de Kwartellaan, de Gaspeldoornlaan, de Heuvelzoom/ Heiderand en de Planterslaan/ Wildbaan in het noorden;
4. Wonen in het bos, in het noorden van het dorp, met inbegrip van de bebouwing aan de Lomboklaan;
5. Planmatige naoorlogse woningbouw tussen en ten zuiden van de bebouwingslinten Rijksstraatweg en Middelweg en ten noordoosten van het dorp (Koningin Julianalaan, Englaan, Schermlaan).
6. Stichtse Lustwarande met enkele buitenplaatsen, waaronder Darthuizen, De Hoogstraat, Broekhuizen en Zuylestein

Beeldbepalende elementen

Als beeldbepalend binnen Leersum geldt de Rijksstraatweg, als onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Ook het deelgebied, dat het oude centrum omvat, geldt in zijn geheel als beeldbepalend. Hiervoor zijn voor dit gebied gedetailleerde welstandscriteria opgesteld.

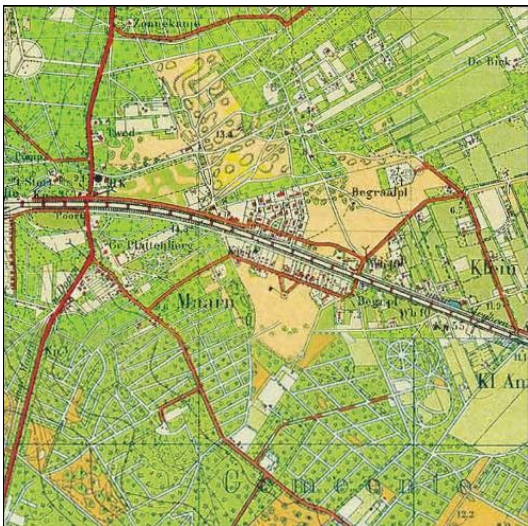
Historische ontwikkeling Maarn



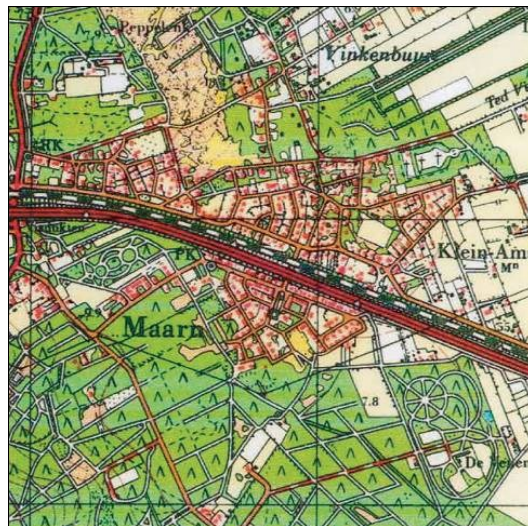
1830



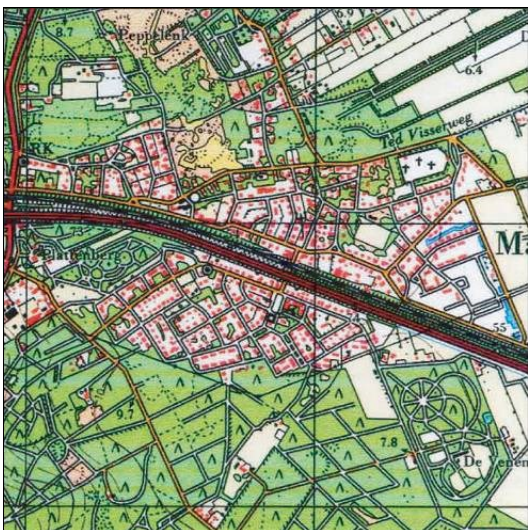
1900



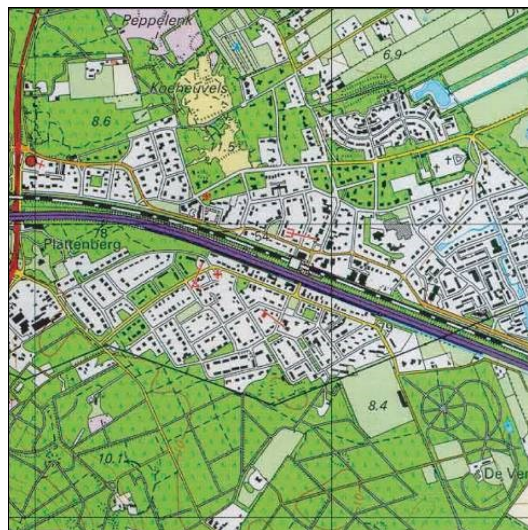
1930



1960



1975



1995

Maarn

Ontstaansgeschiedenis

De ontwikkeling van Maarn hangt nauw samen met de aanleg van de Rijnspoorweg in 1845. Voor het doorgraven van de Maarnse Berg was veel menskracht nodig. De werkers werden gehuisvest in Klein Amsterdam, op de plaats waar nu landgoed De Veenen aan de Buurtsteeg ligt. De andere bebouwing van Maarn bestond uit bebouwingslinten ter hoogte van de huidige Amersfoortseweg en Krönerweg / Berkenlaan. Een economische impuls werd mede ingegeven door de komst van een station nabij de zandafgraving. Langs de Amersfoortseweg, tussen Doorn en Amersfoort, ontwikkelde zich een nieuwe buitenplaatszone, met buitenplaatsen als Stameren, Huis te Maarn, 't Stort, het Berghuisje en De Hoogt, die met name in het begin van de twintigste eeuw werden aangelegd. Na de eerste wereldoorlog werden woningen aan de Kapelweg gebouwd. Het eerste woningcomplex was het tuindorp (1923-1924) aan de noordzijde van het spoor. Na de Tweede Wereldoorlog is een gestage stroom van woningen en woonprojecten tot stand gebracht. Dat gebeurde in een zeer bosrijke context, die kenmerkend is voor het wonen in Maarn. De groei van het dorp bracht een bescheiden centrum met zich mee met de voorzieningen die bij een kern van een dergelijke omvang horen.

Bebouwing in Maarn

De bebouwing van het dorp laat zich hoofdzakelijk in de volgende categorieën verdelen:

1. Het dorpscentrum, dat zich uitstrekt rondom het 5 Meiplein;
2. De individuele dorpsbebouwing aan weerszijden van de Rijksweg A12 en ten zuiden van de Kronerweg – Schoollaan – Sportlaan – Tromplaan – J. v. Wassenaerlaan;
3. Villabebouwing in het bos, aan de noordzijde van het dorp en aan de zuidzijde tussen de Kapelweg - Fazantenlaan – Vossenlaan en de Hertenlaan – Kastanjelaan;
4. De naoorlogse planmatige woonbuurten De Driesprong en Droststeeg in het noorden en oosten van Maarn;
5. Het bedrijventerrein aan de Amersfoortseweg en de Maarnse Grindweg;
6. De buitenplaatszone langs de Amersfoortseweg..

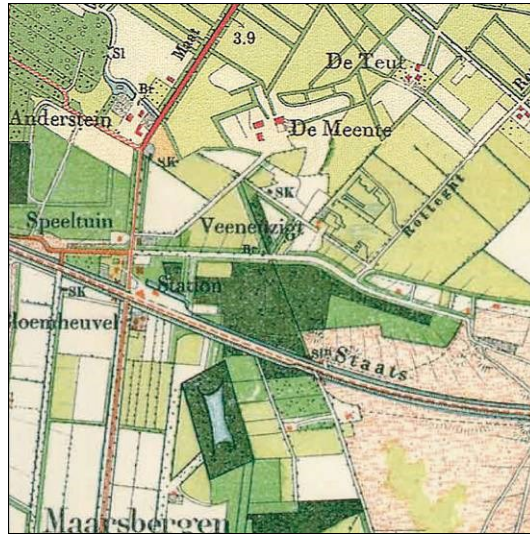
Beeldbepalende elementen

Als beeldbepalend in Maarn gelden de historische routes Poortse Bos-Tuindorpweg ten noorden van de spoorlijn en de Kapelweg en het deel van de Raadhuislaan zuidelijk daarvan. Het gehele deelgebied van het oude dorpscentrum geldt eveneens als beeldbepalend. Daarom zijn hiervoor gedetailleerde welstandscriteria opgesteld. Het tuindorp heeft de status van beschermd monument op basis van de Monumentenverordening. Daarnaast is de buitenplaatszone langs de Amersfoortseweg beeldbepalend en de zichtzone langs de A12 geldt tenslotte ook als beeldbepalend, met een eigen welstandsbeleid.

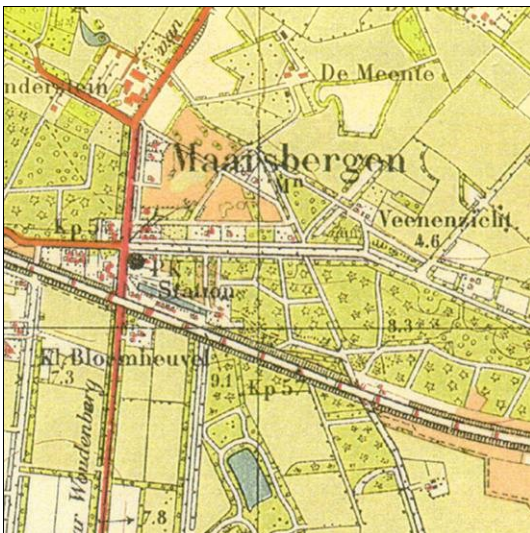
Historische ontwikkeling Maarsbergen



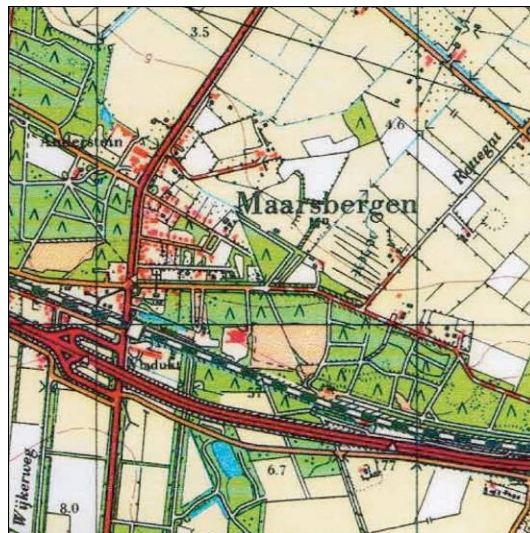
1830



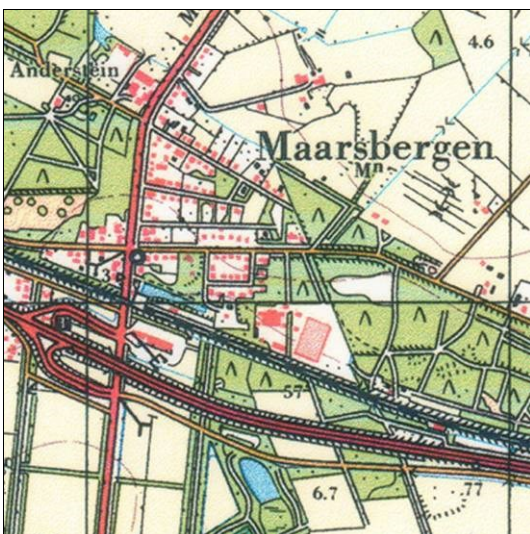
1900



1930



1960



1975



1995

Maarsbergen

Ontstaansgeschiedenis

Maarsbergen had tot ver in de negentiende eeuw geen dorpskern, maar mensen woonden verspreid in voornamelijk boerderijen en daglonerswoningen, langs de wegen naar Woudenberg en Maarn. Er zijn in het landschap nog veel elementen uit het verleden te herkennen. Cultuurhistorische elementen zoals boerderijen, daglonershuisjes, bakhuizen, schaapskooien, hooibergen, houtwallen, waterlopen en kerkenpaden vormen een groot deel van de charme van het dorp.

De ontwikkeling van Maarsbergen hangt samen met het landgoed Maarsbergen, waarvan de historie teruggaat tot in de twaalfde eeuw en dat van origine een Norbertijner uithof was, en de aanleg van de Rijnspoorlijn in 1845. De aanleg van het spoor had de bouw van een station tot gevolg, wat leidde tot toename van het verkeer op de wegen naar Leersum en Woudenberg. Het weggedeelte ter hoogte van de spoorlijn ligt in de as van het landgoed Maarsbergen, waarvan het hoofdgebouw Kasteel Maarsbergen is, waarvan de oudste bouwdelen uit de vijftiende eeuw dateren. Op het nieuwe knooppunt van wegen ontwikkelde zich rond 1900 een kleine kern met een kerk, een school en het stationskoffiehuis. Op het oorspronkelijke grondgebied van landgoed Maarsbergen ontwikkelden zich in de kern Maarsbergen een aantal andere landgoederen, waaronder Anderstein en 't Kombos. Vermeldenswaardig is de aanleg van de Rijksweg A12, tussen 1939 en 1957, aanvankelijk als bescheiden autoweg. Maarsbergen heeft een volledige ontsluiting op deze verkeersader, die de Randstad met het Ruhrgebied verbindt.

Aan de zuidzijde van de Haarweg werden in de zeventiger en de negentiger jaren woningcomplexen gerealiseerd en aan de noordzijde ervan de recente invullocatie aan de Stinus Blomlaan. Het gebied rond de kerk is inmiddels getransformeerd tot een klein centrumgebied met winkels, kleinschalige kantoren en de brandweerkazerne.

Bebouwing in Maarsbergen

De bebouwing van het dorp laat zich in hoofdzaak in de volgende categorieën verdelen:

1. centrumbebouwing aan de Woudenbergseweg, vanaf de kerk tot aan de Rijksweg A12;
2. de individuele dorpsbebouwing aan weerszijden van het centrum;
3. de planmatige naoorlogse woonbebouwing aan de Stinus Blomlaan, de Kolklaan en in het oosten van de kern, tegen het bedrijventerrein aan;
4. het bedrijventerrein aan de Ambachtslaan en de Heygraefflaan
5. De buitenplaatsenzone rondom landgoed Maarsbergen. .

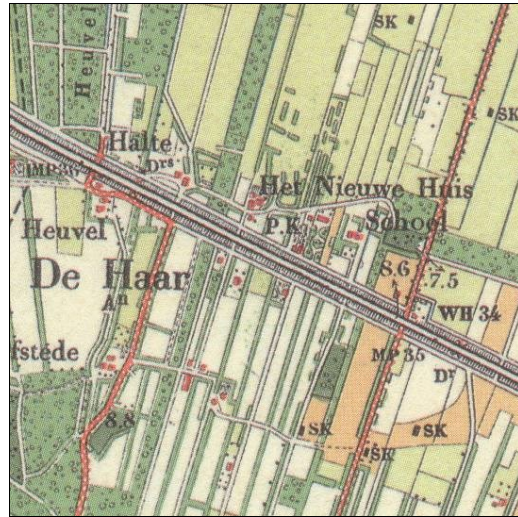
Beeldbepalende elementen

De Woudenbergseweg is een belangrijke beeldbepalende lijn van Maarsbergen. Voor het gehele centrumgebied gelden gedetailleerde welstandscriteria, omdat dit gebied als beeldbepalend is te beschouwen. Voorts is de buitenplaatsenzone rondom landgoed Maarsbergen beeldbepalend. Tenslotte geldt ook de zichtzone langs de A12 als beeldbepalend, met een eigen welstandsbeleid.

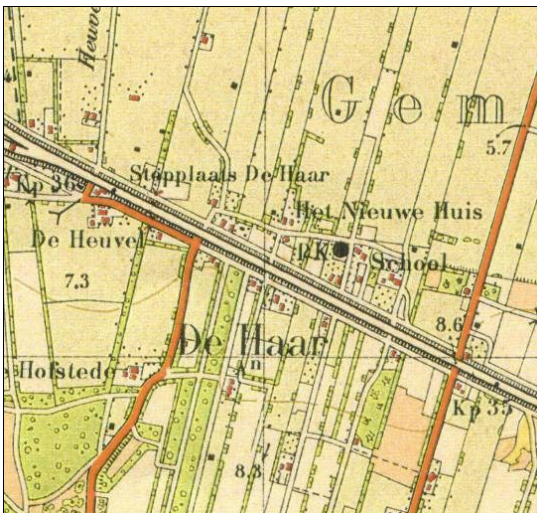
Historische ontwikkeling Overberg



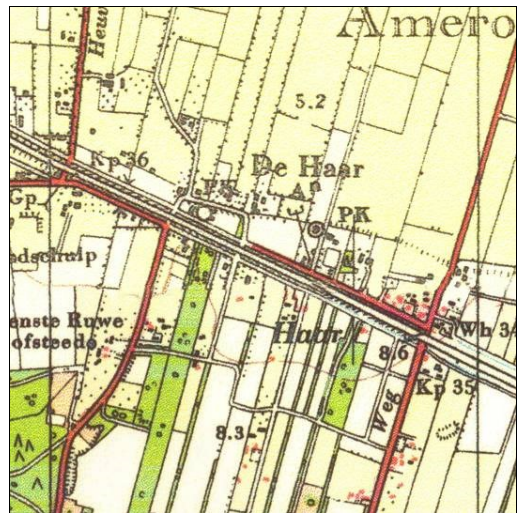
1830



1900



1930



1960



1975



1995

Overberg

Ontstaansgeschiedenis

Overberg is ontstaan rondom Het Nieuwe Huis in De Haar, een veenontginning aan de overzijde van de berg, vanuit het perspectief van Amerongen. Met de komst van de spoorlijn naar Rhenen, die hier halteerde en de aanleg van de Haarweg als verbinding tussen de Bergweg en het verderop gelegen Veenendaal, ontstond in de tweede helft van de 19^e eeuw een verdichting in de bebouwing en daarmee draagvlak voor voorzieningen als een kerk en een school. De individuele dorpsbebouwing lag aanvankelijk vooral aan de Schoolweg. Vanaf de jaren '60 ontstond ook langs de Haarweg dorps lintbebouwing. Als karakteristiek gebied geldt 'de Groep en omgeving', een landelijk gebied van nationaal belang, met kenmerkende blokpercelen en strokenstructuur, karakteristieke boerderijen uit de Wederopbouwperiode. Het gebied is één van de dertig door het Rijk geselecteerde naoorlogse gebieden met een bijzondere cultuurhistorische betekenis.

Bebouwing in Overberg

Alle bebouwing in Overberg geldt als dorpsbebouwing met een individueel karakter.

Beeldbepalende elementen

De Bergweg-Heuvelsesteeg geldt als beeldbepalende route, die dicht langs de kern Overberg loopt en een belangrijke ontsluiting van het dorp vormt. Daarnaast geldt de Grebbelinie en de Groep en omgeving als beeldbepalend.

4.6 De welstandskaat

Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeenschap i.c. de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren. Om dat belang op de juiste wijze te kunnen doorvertalen naar welstandscriteria, is de gemeente onderverdeeld in deelgebieden. Zie voor deze verdeling de welstandskaat, die separaat bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gevoegd is.

De gebiedsindeling voor de Nota Ruimtelijke Kwaliteit moet praktisch zijn, goed hanteerbaar en afgestemd op het te voeren welstandsbeleid. Daarbij kan allereerst onderscheid worden gemaakt tussen het buitengebied en de bebouwde kommen. De verschillen naar aard en dichtheid van de bebouwing zijn groot en leiden ook tot andersoortige criteria.

In het buitengebied is er een groot verschil in te onderscheiden gebieden. Dit heeft vooral te maken met de mate van openheid, het voorkomen van bepaalde bebouwingstypologieën en de mate van dynamiek. In de ruimtelijke analyse is reeds geconstateerd dat de gebiedsindeling met name gebaseerd is op gebiedskenmerken en herkenbaarheid en niet zozeer op de bebouwing die er voorkomt.

Voor de gebiedsindeling in de bebouwde kom is gekozen voor een thematische benadering. Uitgangspunt hierbij is gelijksoortige bebouwing in vergelijkbare gebieden van dezelfde criteria te voorzien. Dit vergroot de duidelijkheid naar de burger en voorkomt rechtsongelijkheid. Deze thematische benadering neemt niet weg dat sommige gebieden binnen de bebouwde kom welstandscriteria op maat verdienen.

De mate waarin een bouwwerk zichtbaar is vanaf de weg, de openbaarheid én de kwetsbaarheid of cultuurhistorische waarde zijn daarvoor mede bepalend. Daarvoor zijn de genoemde deelgebieden en de criteria voor specifieke objecten niet altijd toereikend. De gemeente heeft er daarom voor gekozen voor sommige routes aanvullende criteria op te stellen.

Bebouwing aan de volgende wegen wordt getoetst aan aanvullende criteria:

Amersfoortseweg, Woudbergseweg, Tuindorpweg/Poortsebos (binnen de bebouwde kom van Maarn), Buurtsteeg, Koningin Wilhelminaweg, Koenestraat/Bergweg/Heuvelsesteeg, Elsterstraatweg/Rijksstraatweg, Lekdijk, N225/Rijksstraatweg, Langbroekerdijk, Ameronger Wetering, Boerenbuurt, Leersumsestraatweg, Maarsbergseweg, Griftdijk, Rottegatsteeg (noordelijk van de Griftdijk), Hoofdstraat, Arnhemsebovenweg (binnen de bebouwde kom van Driebergen), Traay, Rijsenburgsewaan, Doornseweg / Langbroekerweg, Langbroekerwetering, Engweg, Dorpsstraat, Driebergsestraatweg, Broekweg en Gooijerdijk.

Deze wegen zijn in rood afgebeeld op de welstandskaat.

Voor het gebied langs de A12 gelden specifieke toetsingscriteria die zijn vastgelegd in een separate nota (als bijlage bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gevoegd). Voor de welstandscriteria wordt hiernaar verwezen. De aanduiding van de A12 op de welstandskaat heeft hierdoor alleen een signaalfunctie.

5 Criteria kleine bouwwerken

5.1 Algemeen

Door de gewijzigde wetgeving zijn de meeste gangbare 'kleine bouwwerken' omgevingsvergunningvrij en daarmee ook welstandsvrij. De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine objecten die niet vergunningvrij zijn snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn o.a. opgesteld voor dakkapellen, gevelwijzigingen, reclame-uitingen en erfafscheidingen.

De objectcriteria gelden niet voor monumenten en gebieden met verhoogd welstandsniveau zoals de beschermde dorpsgezichten, historische buitenplaatsen en landgoederen. Indien een vergunningaanvraag betrekking heeft op een monument of beschermd dorpsgezicht, dan wordt deze altijd om advies voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie.

5.2. Werkwijze

Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de objectcriteria. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Desgewenst overlegt de gemandateerde van de welstandscommissie met de initiatiefnemer. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht en het oorspronkelijke bouwwerk voldeed aan de door de gemeente vastgestelde criteria;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder (na vaststelling van deze nota) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype);
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woonwijk.

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

5.3 Objectcriteria

In dit hoofdstuk wordt een aantal categorieën kleinere bouwwerken opgesomd. Van ieder bouwwerk worden criteria beschreven. Een aanvrager kan ervan uit gaan dat een plan aan redelijke eisen van welstand voldoet als wordt voldaan aan de criteria.

5.3.1 Dakkapellen

Bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van de dakkapel waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, al dan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand worden de volgende criteria toegepast:

- A. Het bouwwerk is overeenkomstig het ontwerp van de architect, die het project ontworpen heeft waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is afgegeven. Indien dit niet van toepassing is, geldt punt B.
- B. Het bouwwerk is overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde bouwblok dan wel bij een gelijke woning, die met een positief welstandsadvies en een bouwvergunning is gerealiseerd. Indien die niet van toepassing is geldt punt C.
- C. Het bouwplan voldoet aan de volgende criteria:

Plaatsing	- op het voordakvlak of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdevlak;
-----------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - bij een dwarskap: afstand tot de voorgevel meer dan 3 m; - onderkant meer dan 0,5 en niet meer dan 1 m boven de dakvoet; - zijkant meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak; - bovenzijde meer dan 0,35 / 2 dakpannen onder nok.
Vorm	<ul style="list-style-type: none"> - voorzien van een plat dak; - zijwanden ondoorzichtig; - boeiboord maximaal 0,2 m; - geen borstwering.
Maatvoering	<ul style="list-style-type: none"> - één per dakvlak; - hoogte maximaal 1,5 m; - niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak, en - niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen, zonnepanelen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk.

5.3.2 Erfafscheidingen

Een erf- of perceelafscheiding in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd achtererfgebied mag een maximale hoogte van 2 meter hebben, mits deze boven een hoogte van 1 meter voor tenminste 85% open is. Bijvoorbeeld een hekwerk dat met groen (klim-op) kan begroeien en daardoor een natuurlijk karakter krijgt.

5.3.3 Kozijn- en gevelwijzigingen

Een kozijn- (vervangen) of gevelwijziging in een voorgevel of in een naar een openbaar gebied gekeerde zijgevel, is toegestaan mits:

- a. de gevelopening niet wordt vergroot of verkleind.
- b. de te vervangen kozijnen, beglazing en/of panelen hetzelfde uiterlijk hebben als de bestaande kozijnen, beglazing en panelen.
- c. de beglazing niet wordt vervangen door panelen of panelen door beglazing.

5.3.4 Serres, erkers, etc.

Een serre, erker, toegangsportaal of luifel in het voorerfgebied of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd achtererfgebied, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- b. het bouwwerk is maximaal 1,5 m diep.
- c. de afstand van de voorzijde van het bouwwerk naar het openbaar toegankelijk gebied is tenminste 2,5 m.
- d. voorzien van een plat dak.
- e. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt uitgebouwd wordt, met een maximum van 4 m.
- f. het gebruik is gelijk aan het gebruik van het hoofdgebouw.
- g. de kozijnen, beglazing en panelen hebben hetzelfde uiterlijk als de bestaande kozijnen, beglazing en panelen van het pand.
- h. de buitenzijde van een serre / erker is voor tenminste 65% transparant.

5.3.5 Gevelreclame

Reclames kunnen een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Het beoogde doel van reclamerichtlijnen en het hieraan toetsen van de plannen is tot een openbare ruimte te komen waarin de reclame-uitingen niet overheersen, maar zich ondergeschikt maken aan de architectuur van de – al of niet historische – gevels, met name in de dorpskernen. Een rustig en stijlvol beeld maakt de omgeving aantrekkelijker en beïnvloedt niet alleen de waarde van het omringend goed, maar is ook van belang uit oogpunt van toerisme en een hoogwaardig vestigingsklimaat. Gevelreclames kunnen de openbare ruimte ernstig verstoren als ze geen passende toevoeging zijn die aansluit bij het gevelontwerp en de straat, het plein of context, waar deze deel van uitmaakt.

Daarbij kan onderscheid gemaakt worden in gebieden waar deze geplaatst wordt. In gebieden met historische waarde zullen strengere regels gelden dan in gebieden met weinig waarden, zoals bedrijventerreinen. Bij nieuwbouw moet reclame worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw; passend bij de architectuur van de gevel en de functie van het gebouw; geen spandoeken en gevelopeningen zo min mogelijk beplakken met reclamefolies. Verlichte reclame is uitsluitend bij niet-woongebouwen toegestaan in centrumgebieden (naast de mogelijkheden van lichtmastreclame), zoveel mogelijk in de vorm van 'losse letters' en geen grote lichtbakken. Omdat de toetsing in bijna alle gevallen maatwerk is, zijn in deze paragraaf alleen de zaken opgenomen die in ieder geval voor elk gebied gelden:

- a. Reclames dienen een directe relatie te hebben met de onderneming op het betreffende perceel.
- b. Dakreclame is niet toegestaan.
- c. Een reclame over meerdere panden is niet toegestaan.
- d. Per gebouw zijn bij een gevelbreedte tot 6 m maximaal 2 reclames toegestaan. Bij een grotere gevelbreedte zijn 2 reclames plus 1 reclame per 6 strekkende meter gevelbreedte boven de 6 m toegestaan. Reclames moeten in maat en uitstraling ondergeschikt zijn aan het gebouw.
- e. Bij hoekpanden mag de reclame ook aan de zijgevel aangebracht worden. Reclames mogen nooit overheersend zijn in het straatbeeld.
- f. Bij bedrijfsverzamelgebouwen geen losse namen en logo's tegen de gevel, maar een uniforme reclamevoering, bijvoorbeeld de bedrijfsnamen bij de entree of op een zuiltje.
- g. De reclame mag alleen aangebracht worden in het vlak van de voorgevel tussen de begane grond en de onderkant van de ramen en / of het doorgaans voor ramen bestemde vlak.
- h. Een gevelreclame dient evenwijdig en vlak aan de gevel geplaatst te worden.
- i. Een gevelreclame mag maximaal 20 cm uit het gevelvlak steken.
- j. Een uitsteekreclame mag maximaal 1 meter hoog zijn. De maximale uitkraging bedraagt 0,5 m. en de dikte maximaal 20 cm.
- k. Reclames op zonweringen en markiezen komen alleen voor op de begane grond en mogen niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de markies of zonwering en niet groter zijn dan 1,5 m².
- l. Fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan.

5.3.6 Installaties

- a. Installaties op het dak dienen net zo ver verwijderd te blijven van de dakrand als de installatie hoog is zodat ze niet zichtbaar zijn vanuit de nabijgelegen openbare ruimte.
- b. De kleur van de installaties is overeenkomstig een kleur die al in de gevel is toegepast.

5.3.7 Zonnepanelen in veldopstelling

Het opwekken van energie met grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning is toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de grondgebonden zonnepanelen worden binnen hetzelfde bouwperceel gerealiseerd als de (bedrijfs)woning.
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m².
- c. in afwijking van lid b is nogmaals een oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan wanneer is aangetoond dat deze nodig is in verband met de energiebehoefte van een warmte koude opslaginstallatie of warmtepompinstallatie.
- d. in afwijking van lid a zijn grondgebonden zonnepanelen niet toegestaan indien het perceel is gelegen op:
 1. een grafheuvel;
 2. in een 'beschermd stads- en dorpsgezicht';
 3. in beschermde historische park- en tuinaanleggen, zoals een landschapspark met solitair, boomgroepen en open weiden zoals een arboretum of een heidetuin;
 4. in een Natura 2000-gebied;
 5. in het 'oude engen' gebied zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
 6. op de Grebbelinie.

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Zonnepaneelinstallaties	Maximum bouwhoogte
Binnen het bebouwingsgebied	2 m
Buiten het bebouwingsgebied (het voorerfgebied)	1 m

5.3.8 Zonweringen

Zonweringen zijn voorzieningen zoals bijvoorbeeld markiezen of uitvalschermen om gebouwen tegen zonlicht en warmte te beschermen. De criteria gelden voor alle verdiepinglagen van voorgevels en naar een openbaar gebied gekeerde zijgevels.

- a. De zonwering moet in- en uitklapbaar zijn.
- b. Reclame op de zonwering moet voldoen aan de sneltoetscriteria Gevelreclames (zie onder 5.3.5).
- c. De zonwering mag niet meer dan 1 pand overspannen. De individuele panden moeten herkenbaar blijven.
- d. De zonwering moet per raam of winkelpui aangebracht worden. De zonwering mag de constructie van raam- of deuropeningen niet doorsnijden en niet voor muurdammen langs worden aangebracht. Eventuele zijarmen van de markiezen moeten direct aansluitend op of langs het kozijn aangebracht worden. De zonwering op kozijnen aangebracht, dient de vorm van het kozijn te volgen, ook bij ronde vensters.
- e. Het is niet toegestaan om zonweringen op een kroonlijst aan te brengen.
- f. De zonwering mag niet aan de luifel bevestigd worden.
- g. De onderkant van de zonwering mag niet lager hangen dan 2,20 meter boven het straatniveau.
- h. De zonwering mag niet verder uitsteken dan het terras of 2 meter uit de gevel. De afstand tot de rijweg moet minstens 1 meter zijn.
- i. De kleur van het doek moet overeenstemmen met de kleuren van de bestaande gevel.

5.3.9 Lichtmastreclame

Een reclame-uiting aan een lichtmast voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien aan onderstaande criteria wordt voldaan:

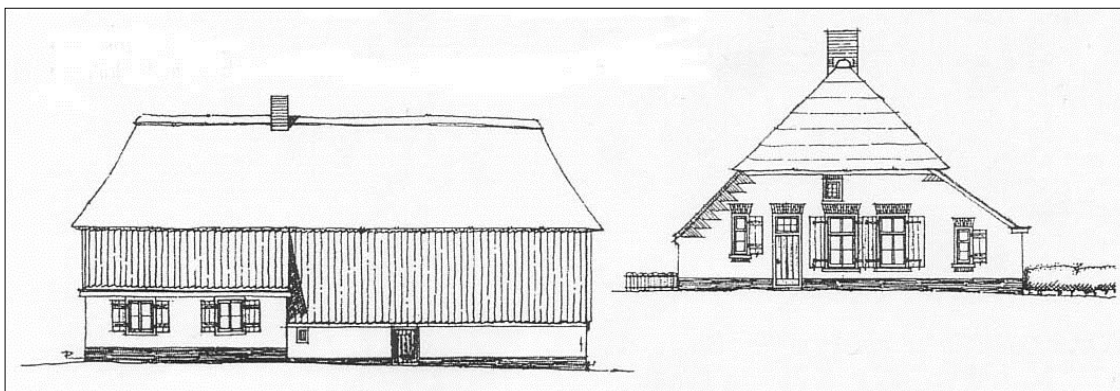
- a. De houder is vervaardigd van ongekleurd, geanodiseerd aluminium.
- b. De houder noch de reclame-uiting bevat bewegende delen.
- c. De houder noch de reclame-uiting heeft een daglicht reflecterende werking.
- d. De houder is aan de binnenzijde voorzien van een lichtbron, welke in totaal een lichtsterkte geeft van maximaal 200 Lux (= 200 Lumen verspreid over een oppervlakte van 1 m² op een hoogte van 1 meter).
- e. De lichtmastreclame bevat geen knipperend licht.

6 Objectcriteria

6.1 Hallenhuisboerderij

Objectbeschrijving

Een veel in de gemeente voorkomend historisch boerderijtype is de hallenhuis-, of langhuisboerderij. Kenmerkend voor deze boerderijen en hiervan afgeleide vormen is dat het woongedeelte, het voorhuis, en het werkgedeelte, het achterhuis, onder één doorlopende kap zijn geplaatst, waarvan de lengteas meestal evenwijdig aan de verkavelingsrichting ligt. Het voorhuis is op de weg georiënteerd en kent aan de voor- en zijkant meestal geen uitbouwen. Een brandmuur scheidt woonhuis en schuurgedeelte van elkaar. Het bedrijfsgedeelte kenmerkt zich door de centrale plaats van de deel tussen de stallen in de middenbeuk. De stallen en opslagruimte bevinden zich onder een groot dak met lage zijbeuken. Door deze lage zijbeuken komt hier het dak van een hallenhuisboerderij tot dicht aan de grond. De meeste hallenhuisboerderijen dateren uit de negentiende eeuw, hoewel ook regelmatig boerderijen uit de zeventiende en achttiende eeuw voorkomen. Daarnaast zijn tot in de eerste helft van de twintigste eeuw nog moderne varianten op het hallenhuis type gebouwd.



Karakteristieke voor- en zijgevel van het hallenhuis

Vanuit deze standaardvorm ontwikkelde zich in verschillende streken een aantal varianten waaronder de T- of dwarshuisboerderij, waarbij het woonhuis naar twee kanten is uitgebouwd waardoor een T-vormige noklijn is ontstaan. Het woonhuis is veelal voorzien van een schilddak dat haaks staat op het grote zadeldak van het bedrijfsgedeelte. Een andere variant is de krukhuisboerderij, waarvan het woonhuis naar één zijde is uitgebouwd en daardoor een L-vormige noklijn heeft gekregen..

De één bouwlaag hoge massa wordt gedekt door een fors zadeldak waarvan de nokuiteinden eventueel zijn afgewolfd. Bij modernere varianten komen mansardekappen voor. De daken zijn gedekt met riet, keramische pannen of een combinatie van beide. Vaak hebben rieten kappen een gedeelte met pannen voor de opvang van regenwater. De bakstenen schoorstenen zijn vaak midden op de nok geplaatst. Tuitgevels, waarbij de geveltop wordt beëindigd door de schoorsteen, komen ook regelmatig voor.

De voorgevels van de oudere boerderijen, uit de zeventiende en achttiende eeuw, hebben dikwijls een indeling bestaande uit vier of vijf traveeën. In het midden bevinden zich vaak twee vensters of een voordeur met rechts daarvan een opkamervenster met kelderlicht en links ervan een kleiner venster. Op de zolderverdieping bevindt zich een klein venster of een luik. De negentiende-eeuwse voorgevels hebben een meer symmetrische indeling met beneden veelal twee of vier vensters van dezelfde afmeting met eventueel een centraal geplaatste deur. In de geveltop bevinden zich minder en kleinere ramen en/of een venster. Dit leidt aan de voorkant tot een hiërarchische opbouw van de gevel. De gevelopeningen aan de voorzijde van het woonhuis zijn relatief smal en hoog, vooral de raampartijen. Ramen met roede verdeling komen veelvuldig voor.



Langhuisboerderij aan de Broekweg



Kleine dwarshuisboerderij aan de Langbroekerdijk

De ramen zijn in het bedrijfsgedeelte minder talrijk en kleiner van omvang dan in het voorhuis. Daar tegenover staan de relatief grote openingen naar de stallen en de deel aan zij- en achterkant. In de zijgevels bevinden zich een eventuele hoofdingang, een tweede ingang naar de keuken en in sommige gevallen een zijbaander, dat is een dubbele schuurdeur in één van de zijgevels. In het midden van een oorspronkelijke achtergevel is een dubbele schuurdeur, de achterbaander, geplaatst met aan weerszijden kleinere mestdeuren. In de geveltop zit vaak een zolderluik. Achtergevels zijn echter in veel gevallen gewijzigd, hetzij door de moderne agrarische bedrijfsvoering, hetzij door functieverandering.

De gevels zijn veelal opgetrokken uit roodachtige baksteen en gemetseld in staand verband (één laag koppen afgewisseld met één laag strekken) en hebben een donker gepleisterd trasraam. Ook komen geheel gepleisterde gevels voor, waarbij de gevels (crème)wit zijn en de trasramen donkergrijs of zwart. Soms verschilt de materiaalkeuze tussen het woon- en het werkgedeelte. De vensters worden beëindigd door een laag strekken, een segmentboog of een rollaag. Status verwerkte men vaak in het uiterlijk van het woongedeelte van de boerderij. Gevel- en raamindelingen, kozijnen, deuren, en luiken en al of niet gedecoreerde windveren geven hier nader vorm aan. Met name het bovenlicht (het raam boven de voordeur) leende zich bij uitstek voor versieringen, zoals een levensboom. In het algemeen zijn de windveren en kozijnen wit. Deuren hebben een donkere kleur, evenals het schuurgedeelte. Hier was de gevel oorspronkelijk van hout, maar die is in veel gevallen door bakstenen vervangen. Het kleurgebruik van in het bijzonder de luiken vertonen regionale kleurverschillen en op de landgoederen meerdere kleurschakeringen.

Het erf van een hallenhuysboerderij en hiervan afgeleide vormen is onder te verdelen in een voor- en achtererf die (oorspronkelijk) sterk van karakter verschillen. Het voorerf met zijn (moes)tuin en/of boomgaard was het terrein van de boerin. Geschoren heggen en hagen beschermden het voorerf tegen vee, terwijl leibomen als zonnescherm dienden. Nam de rijkdom van de boer toe dan verhuisden moestuin en boomgaard naar de zijkant van het erf en ontstond er ruimte voor een siertuin. Het achtererf was het bedrijfsterrein van de boer en was integraal verbonden met het omringende landschap. In de loop der tijd zijn hier vaak verscheidene gebouwen verschenen. Veel boerderijen hebben één of twee hooibergen met houten of betonnen standers. Daarnaast zijn er wagen- of vee-schuren te vinden. Meerdere boerderijen hebben een apart bakhuis, boenhok of een zomerhuis, waar 's zomers het wring- en karnhuis en een stalruimte voor jong vee en varkens werd ondergebracht. Ook komt het voor dat een tweede bedrijfswoning op de kavel is gebouwd.

Welstandsbeleid

Het hallenhuis en hiervan afgeleide vormen is typerend voor de historische agrarische bebouwing in de gemeente. Veel panden zijn cultuurhistorisch waardevol en een aantal is aangewezen als monument. Historische boerderijen staan echter onder druk door de veranderingen in de landbouw. Een aantal ontwikkelingen is te signaleren. Ten eerste is de bedrijfsvoering in de landbouw sterk veranderd. Het (kleine) bedrijfsgedeelte van de boerderij voldoet niet meer aan de eisen die moderne landbouwbedrijven stellen. Dit heeft geleid tot de bouw van een nieuw bedrijfsgedeelte naast en/ of achter de oude boerderij dat, wat schaal, materiaalgebruik en detaillering betreft, vaak afwijkt van de oorspronkelijke agrarische bebouwing. In het bedrijfsgedeelte van de boerderij vindt dan alleen nog opslag plaats of er komt een woonfunctie. Een tweede ontwikkeling is het verloren gaan van de agrarische functie. Veelal krijgt de boerderij een volledige woonfunctie. Het is echter ook mogelijk dat er combinaties van wonen en werken ontstaan of dat er een nieuwe bedrijfsfunctie intrekt. Deze functionele verandering brengt vaak ook bouwkundige veranderingen met zich mee, die niet altijd passen bij het historische karakter. Aan de andere kant is er nu ook meer informatie en aandacht voor de streekeigen identiteit van boerderijen. Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie worden in toenemende mate gewaardeerd. Ook dat is een ontwikkeling.

Nieuwe toevoegingen aan een hallenhuisboerderij dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume, mogen een eigentijdse uitstraling hebben, maar dienen in harmonie met het historische bouwwerk te worden vormgegeven.

Het welstandsbeleid is er op gericht de belangrijkste karakteristieken van de hallenhuisboerderij te beschermen. In dat kader kan niet voorbij worden gegaan aan de plaatsing van de hoofd- en bijgebouwen op het erf en de inrichting van het erf zelf. Boerderij en erf vormen samen één geheel met het landschap. Voor de welstandsbeoordeling dienen boerderij en erf daarom als een eenheid te worden gezien.

Objectcriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap of loodrecht daarop.

Massa en vorm

- Er worden ononderbroken, forse kappen toegepast, al dan niet met wolfseinden.
- De dakgoten aan de zijkant bevinden zich onder of op gelijke hoogte van de bovenkant van de kozijnen in de voorgevel.
- De massa bestaat uit enkelvoudige vormen.
- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.
- De oorspronkelijke indeling naar woon- en bedrijfsgedeelte is herkenbaar in de bouwmassa en gevelopzet.
- De rechthoekige hoofdvorm wordt niet verstoord door aan- en uitbouwen.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De voorgevel heeft een rijker karakter dan de zij- en achtergevel. Gevels worden opgetrokken in baksteen of zijn gepleisterd.
- Het trasraam van het voorhuis is zwart of donkergrijs gepleisterd.
- Kozijnen en ander houtwerk dienen in witte en/of donkere tinten te worden geverfd.
- Daken worden gedekt met riet of rode of grijze keramische pannen of een combinatie daarvan.
- Kleurgebruik, materialisering en detaillering van aan- of uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmasa.
- Het kleurgebruik is traditioneel in aardtinten. Signaalkleuren zijn niet toegestaan.
- Detaillering als gootlijsten, windveren, kozijnen e.d. zijn zorgvuldig en duidelijk, maar eenvoudig. In de voorgevel is ruimte voor een rijkere detaillering.
- De bestaande detaillering wordt bij (ver)bouw gespaard.

Voor de overige bebouwing van het erf bij de hallenhuisboerderij wordt verwezen naar de objectcriteria voor agrarische bedrijfsbebouwing.

6.2 Tabaksschuren

Objectbeschrijving

De geschiedenis van tabaksschuren binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug gaat terug tot in de zeventiende eeuw. Nederland maakte in de zestiende en zeventiende eeuw een grote bloeiperiode door vanwege de opkomende handel en nijverheid. De teelt van tabak hoorde hier ook bij. Op verschillende plaatsen, maar vooral op de zuidflank van de Heuvelrug zijn de tabaksschuren in de gemeente vertegenwoordigd. De tabaksschuren werden gebruikt voor opslag en droging van tabaksbladeren.



De karakteristiek van een tabaksschuur is een grote schuur met een groot, met rode Hollandse pannen bedekt, ononderbroken dakvlak. De zijgevels en kopgevels zijn oorspronkelijk van hout en donker gekleurd en vormen een geheel. Door de kleur van de gevels en de lange horizontale planken van de gevels valt het dak nog meer op. De tabaksschuur staat vrij in het landschap of heeft een natuurlijke afscherming (bomen, struiken) van de aangrenzende kavels.

Veelal zijn de tabaksschuren in het open veld gelegen, al dan niet voorzien van een kavelafscheiding. Verscheidene tabaksschuren zijn in de loop der tijd binnen de bebouwde kom komen te staan.

Welstandsbeleid

De schuren vormen waardevolle elementen binnen de gemeente en het behoud hiervan is essentieel. Vele zijn daarom ook aangewezen als gemeentelijk monument, dan wel rijksmonument. De oorspronkelijke functie van tabaksschuren is reeds lange tijd verloren gegaan. Ander gebruik van de schuren bestaat uit wonen, opslag en overige functies als horeca. Deze functieveranderingen dragen bij tot het kunnen behouden van deze waardevolle bebouwing. Bij ontwikkelingen is het van belang dat de oorspronkelijke kenmerken behouden blijven.

Objectcriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Massa en vorm

- Het gebouw bestaat uit één bouwlaag onder een zadeldak.
- De kap bestaat uit een fors zadeldak dat halverwege de eerste bouwlaag begint;
- Er worden geen dakkapellen toegepast;
- Er is sprake van een eenvoudige hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Het zadeldak is gedekt met rode Hollandse pannen.
- Er is sprake van veelal houten kop- en zijgevels, uitgevoerd in een donkere kleur.
- De zijgevels zijn afgedekt met horizontale gepotdekselde houten planken die in eenzelfde kleur zijn uitgevoerd als de rest van de gevels.
- Het overige materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit natuurlijke materialen.
- Bij verbouw worden bestaande kenmerkende details gerespecteerd.

6.3 Moderne agrarische woonbebouwing

Objectbeschrijving

Verspreid over het grondgebied van de gemeente komen agrarische bedrijfswoningen voor. De hoofdopzet van een agrarisch bebouwingcomplex is een bedrijfswoning met meerdere schuren en stallen. De woning valt op door de ligging in het complex: meestal naar de weg gericht met de nokrichting haaks op de weg met de bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen achter of naast de bedrijfswoning. De oorspronkelijke bedrijfswoning kan ook vergezeld zijn van een later toegevoegde tweede woning. Zeker in de laatste decennia hebben de agrarische bedrijfswoningen zich losgemaakt van de bedrijfsbebouwing en is de vormgeving meer in overeenstemming met vrijstaande woonbebouwing, zoals deze in de dorpen voorkomt.



De agrarische woonbebouwing is meestal een woning met één bouwlaag met een eenvoudige (rechthoekige) hoofdvorm met een zadeldak. Veel voorkomend zijn verwijzingen naar agrarische bouwvormen, zoals het gebruik van wolfeinden. Het dak van de bedrijfswoning bestaat uit een zadeldak, voorzien van rode of donkere dakpannen. De opbouw van de massa is eenvoudig met rechte lijnen en een symmetrische opbouw van de gevels. Decoraties en ornamenten komen nauwelijks voor en de gevels bestaan uit (bak)steen met kozijnen van hout of kunststof.

Welstandsbeleid

De agrarische bedrijfswoningen zijn functioneel gebonden aan het buitengebied en vormen samen met stallen en schuren een herkenbare bebouwingscluster in het buitengebied. Er is een tendens waarneembaar waarbij de bedrijfswoning 'los komt' van de overige agrarische bebouwing. Ook verliest zij steeds meer van haar 'agrarische' karakteristieken door de toepassing van afwijkende vormen en afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Het agrarische karakter van het gebied verandert daarmee. Het harmonieuze karakter tussen bebouwing en landschap wordt van grote waarde geacht. Het uiterlijk van de bebouwing draagt in sterke mate bij aan de beleving van het landschap.

De gemeente streeft daarom naar het herkenbaar houden van de (oorspronkelijke) agrarische functie van de bebouwing en het in stand houden van de harmonieuze relatie tussen bebouwing en landschap.

Objectcriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- In de directe nabijheid van de weg is de woning georiënteerd op de weg.
- De plaatsing van agrarische bedrijfsbebouwing is ondergeschikt aan de bedrijfswoning.
- De woning ligt prominent in beeld vanaf de ontsluitingsweg.

Massa en vorm

- De bebouwing heeft een bouwlaag met kap.
- De kap bestaat uit een zadeldak, al dan niet met wolfseinden.
- De nokrichting ligt in de verkavelingsrichting van het landschap of haaks daarop.
- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een samenhangende evenwichtige gevelopbouw.
- De massa en gevels zijn opgebouwd uit enkelvoudige en geometrische vormen.
- Aan- en uitbouwen zijn in massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik bestaat in hoofdzaak uit natuurlijke materialen: (bak)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen en riet.
- De hoofdkleuren zijn gedempte (aard)kleuren of stucwerk in (crème)wit of grijs, voor kozijnen en lijsten gebroken wit.
- Kleur en materiaalgebruik van bebouwing in de directe nabijheid van de agrarische bedrijfswoning zijn afgestemd op het woongebouw.
- Bij verbouw worden bestaande kenmerkende details gerespecteerd.

6.4 Agrarische bedrijfsbebouwing

Objectbeschrijving

Op een agrarisch bebouwingscomplex staan meestal een bedrijfswoning en meerdere bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing staat achter of gelijk met de voorgevellijn van de bedrijfswoning en bestaat vaak uit één of meer lange bedrijfshallen of stallen. Daarnaast komen veelvuldig één of meer werktuigbergingen of schuren voor. Het gaat voor het merendeel om grote, eenvoudige, rechthoekige constructies met een golfplaten zadeldak in gedekte tinten. Ook achterelkaar geplaatste zadeldaken komen voor. De meeste gebouwen zijn gemetseld met een oranje tot rode baksteen in halfsteensverband, soms gedeeltelijk open of afgewisseld met een damwandprofiel. Overwegend is sprake van een situering haaks op de weg. De schuren of stallen kunnen vrijstaand zijn, maar ook gecombi-

neerd, zowel onderling als via een plat verbindingsstuk aan het woonhuis. De bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel. Bij brede en ondiepe kavels kunnen de bijgebouwen haaks op het woongebouw staan.



Welstandsbeleid

De agrarische bedrijfsbebouwing vormt samen met de bedrijfswoning een herkenbaar bebouwingscluster in het buitengebied. Het uiterlijk van de vaak omvangrijke bedrijfsbebouwing draagt in sterke mate bij aan de beleving van het landschap. De gebouwen kunnen een storende invloed hebben wanneer ze afwijkende vormen en kleuren hebben. Voor dit doel dient de agrarische bedrijfsbebouwing een ondergeschikte positie op het erf in te nemen ten opzichte van de bedrijfswoning. Verder moeten vorm en kleur- en materiaalgebruik eenvoudig en ingetogen zijn.

De modernisering in de agrarische sector evenals de dynamiek in de bedrijfsvoering vraagt voortdurend om aanpassingen in de bedrijfsbebouwing. Voor het functioneren van de agrarische sector is het essentieel de bedrijfsactiviteiten efficiënt op het erf te kunnen uitvoeren. Daarnaast is multifunctionele, efficiënte en betaalbare bedrijfsbebouwing voor een agrarisch bedrijf van groot belang. Een andere ontwikkeling is dat het agrarische bedrijf zijn functie verliest en de bedrijfsgebouwen overbodig worden of dat er andere activiteiten in worden geplaatst.

Het meest aantrekkelijk is de bebouwing als deze in uiterlijk sterke samenhang vertoont met de bedrijfswoning. Dit geldt met name voor de hallenhuisboerderijen en de moderne varianten daarop. De bestaande bebouwing en de bedrijfswoning vormen daarom het kader voor de welstandstoets.

Objectcriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De plaatsing is ondergeschikt aan de bedrijfswoonbebouwing.
- De woning ligt prominent in beeld vanaf de ontsluitingsweg.
- Bedrijfsgebouwen staan achter het hoofdgebouw.
- De nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap of loodrecht daarop waarbij er zorg is voor een goede landschappelijke inpassing.

Massa en vorm

- De vorm van de massa is enkelvoudig en bestaat uit geometrische lijnen.
- Bebouwing wordt voorzien van een kap.
- Indien sprake is van bouwmassa's langer dan 50 meter, dient de gevel te zijn voorzien van een geleding.
- Kopgevels dienen een samenhangende evenwichtige opbouw te hebben.
- Er dient sprake te zijn van een hiërarchische gevelopbouw.
- De massa's op het erf zijn in onderlinge samenhang gegroepeerd.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de directe nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Het kleurgebruik is in aardkleuren. Kozijnen, ramen en deuren hebben kleuren die passend zijn in het landelijk gebied.
- De gevels worden in metselwerk uitgevoerd; ander materiaal is toegestaan, mits toegepast in combinatie met een zichtbare metselwerkplint en uitgevoerd in donkere groene, bruine of grijze tinten en, wanneer plaatmateriaal wordt toegepast, voorzien van een profiel.
- De dakvlakken worden in grijze of rode pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in gedekte tinten uitgevoerd, afwijkend van de geveltint en voorzien van een golfplatenprofiel.

6.5 Bedrijfsbebouwing voormalig agrarische bedrijven

Objectbeschrijving

Het komt voor dat agrarische bedrijven hun functie verliezen of inkrimpen, waardoor de bedrijfsgebouwen vaak worden omgebouwd voor andere activiteiten of functies. De bedrijfsgebouwen van de traditionele agrarische bedrijven zijn meestal terughoudend vormgegeven, soms voorzien van zorgvuldig gemetselde gevels en sobere ornamentiek van bijvoorbeeld raamdorpels en windveren.

Welstandsbeleid

De uitstraling van een complex van agrarische gebouwen met bedrijfswoningen is vaak te danken aan de opzet van de kavel en de onderlinge schakering van de gebouwen. Bij functieverandering is het van belang dat het bebouwingsbeeld, de architectonische karakteristieken en het kleur- en materiaalgebruik worden gehandhaafd en dat het uiterlijk niet wordt aangetast. Dit betekent dat de dakvorm, de gevels en de gevelopeningen bij verbouwing moeten worden gehandhaafd.

De oorspronkelijke bebouwing vormt het kader voor de welstandstoets.

Objectcriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Plaatsing

- De bestaande schakering van gebouwen op de kavel is gerelateerd aan de verkavelingsrichting van het landschap.

Massa en vorm

- Aan- of uitbouwen zijn ondergeschikt aan en mogen de oorspronkelijke hoofdvorm niet aantasten.
- De vorm van de massa is enkelvoudig en bestaat uit geometrische lijnen.
- Indien sprake is van bouwmassa's langer dan 50 meter, dient de gevel te zijn voorzien van een geleding.
- Er dient sprake te zijn van een evenwichtige hiërarchische gevelopbouw.
- De massaopbouw op het erf is in samenhang.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de directe nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- De gevels worden in (rood)bruin metselwerk uitgevoerd. Ander materiaal is waar nodig op kleine schaal toegestaan, mits het algemene beeld en de gevelopbouw gerespecteerd blijven.
- Ander materiaal is toegestaan, mits in donkere tinten uitgevoerd en voorzien van een profiel en een zichtbare metselwerkplint van minimaal 0,5 meter.
- De dakvlakken worden in grijze of rode pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van dakpannen of golfplatenprofiel. Dakpanprofielen zijn niet toegestaan.
- De detaillering is sober.
- Kleuren van geveldetails, zoals kozijnen, daklijsten en bewegende geveldelen zijn wit of donkergroen.

6.6 Overige woonbebouwing in het buitengebied

Objectbeschrijving

Woonbebouwing in het buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is de laatste jaren toegenomen. Op sommige plekken is van oudsher al woonbebouwing aanwezig, de laatste jaren veranderen agrarische functies in woonfuncties bij bijvoorbeeld beëindiging van het bedrijf. Vooral vlak bij de kernen is een concentratie van woonbebouwing.

Sommige woningen hebben een solitaire ligging terwijl dicht bij kernen de woonbebouwing is gegroepeerd. In het gebied ten zuiden van de Heuvelrug is de bebouwing sterk georiënteerd op de doorgaande wegen. Op de Heuvelrug is de bebouwing meer solitair en ten noorden hiervan staat de bebouwing overwegend gespreid in het landschap.



Bouwjaren van woningen verschillen in grote mate. Oudere bebouwing bestaat uit vooroorlogse villa's of een enkele voormalige en omgebouwde boerderij. Woningen van na de oorlog hebben ook de verschijningsvorm van een villa. Vele hebben een eenvoudige verschijningsvorm, een typerende stijl van de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw. Er komen verschillende architectuurstijlen naast elkaar voor. Nieuwbouwwoningen staan vooral in de buurt van de bebouwde kom. Deze woningen bestaan uit villa's met een moderne architectuur, eenvoudige naoorlogse bebouwing en thematische bebouwing. Alle woningen zijn vrijstaand en de rooilijnen verschillen. De woningen staan veelal midden op de kavel, maar de gevels zijn verschillend op de straat georiënteerd. De woningen hebben niet meer dan twee bouwlagen. Er komen veel verschillende dakvormen voor. De vormen van de massa's zijn voornamelijk enkelvoudig en geometrisch. Detailleringen en kleur- en materiaalgebruik zijn divers, maar overwegend traditioneel en passend in de omgeving..

Welstandsbeleid

De solitaire en enigszins geclusterde woningen in het buitengebied zijn erg populair. Vooral de gebieden dicht bij de kernen van de gemeente hebben met hun goede ligging een grote aantrekkingskracht. De waarde van dit soort bebouwing zit vooral in de ruimte op de kavels en de extensieve bebouwingsdichtheid.. De gemeente streeft naar het behouden van het extensieve karakter van het buitengebied.

Objectcriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De bestaande schakering van gebouwen op de kavel is gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Massa en vorm

- De woningen hebben een individuele uitstraling.
- Het bouwwerk is voorzien van een kap.
- Aan- of uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.
- De massa en gevels zijn opgebouwd uit enkelvoudige en geometrische vormen.
- Een moderne vormgeving is toegestaan.
- Een gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De volgende hoofdmaterialen kunnen worden gebruikt: steen, hout, dakpannen, stucwerk, riet.
- In geval van nieuwbouw mogen geen felle en contrasterende kleuren worden gebruikt.
- Er is sprake van een sobere detaillering en uitstraling.

6.7 Complexen en instellingen

Objectbeschrijving

Complexen en instellingen bestaan uit groepen bebouwingseenheden die zijn gebouwd voor het vervullen van eenzelfde functie. Deze eenheden behoren vanzelfsprekend tot elkaar. Onder instellingen worden onder andere herstellingsoorden, conferentiecentra en kantoorgebouwen verstaan. Instellingen hebben vaak een representatief hoofdgebouw. In het buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug bevindt zich een aantal van deze objecten. De ligging aan de rand en op de stuwwal van de Heuvelrug brengt een vrij besloten ligging met zich mee door de relatief dichte begroeiingen.

Opvallend aan dit soort bouwwerken is de relatief grote hoogte van een of meer gebouwen en de eenheid in bebouwing.

De bebouwing op de terreinen is vaak zorgvuldig ten opzichte van elkaar gegroepeerd en gepositioneerd. Hierdoor ontstaat een samenhangend beeld op het terrein. Hoofdgevels zijn vaak gericht op de openbare ruimte of aankomstroute. Aan- en uitbouwen komen

veelvuldig voor. De meeste bouwwerken hebben een plat dak. Door de relatief grote massa's (door brede parcellering en hoogte) hebben de bouwwerken een horizontale gevelgeleding. De massaopbouw is per complex of instelling in samenhang. Door de complexgewijze opzet is de overeenkomst in detaillering en kleur- en materiaalgebruik groot. Indien dit verschilt, dan is wel sprake van een afstemming.

Welstandsbeleid

Complexen en instellingen vormen relatief grote bouwwerken. Ze staan alle op semiopenbare, enigszins verscholen terreinen. Het is voornamelijk de combinatie van eenheid in bebouwing en de rustgevende en ruime terreinen wat deze bebouwing waardevol maakt. De populariteit van het vestigen van nieuwe instellingen is groot. Het gemeentelijk beleid is gericht op het in stand houden van de bestaande voorzieningen.

Objectcriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Perceel

- Nieuwbouw verstoort de architectonische eenheid niet. De eenheid blijft behouden.
- Indien de bebouwing vanaf de openbare weg zichtbaar is, dient deze een representatief karakter te hebben.

Massa en vorm

- De massaopbouw is per cluster in onderlinge samenhang.
- Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits in samenhang met de omliggende kwaliteiten.
- Er is sprake van een hiërarchische gevelopbouw.
- Er is sprake van een samenhangende evenwichtige gevelopbouw.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Respecteren van de bestaande ornamentiek en detaillering.
- Aansluiting bij het bestaande kleur- en materiaalgebruik en de bestaande detaillering.
- De bebouwing op een complex vertegenwoordigt een zelfde tijdsbeeld.

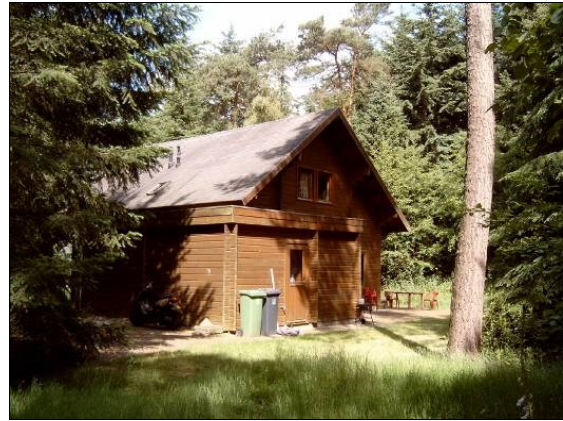
6.8 Recreatieve bebouwing

Objectbeschrijving

Recreatieve bebouwing komt op een aantal plaatsen voor in de gemeente. Een concentratie treft men, vanwege de aantrekkelijkheid van de omgeving, aan in en aan de rand van het bosgebied van de Heuvelrug. Onder recreatieve bebouwing worden campings, maneges en bungalowparken (en recreatiewoningen) verstaan.

De vrijstaande bouwwerken staan alle in een landelijke omgeving met veel bos. De bebouwing is veelal kleinschalig en introvert ten opzichte van de omgeving, zij is niet prominent in het landschap aanwezig. Vanaf openbare wegen hebben de terreinen vaak een eigen ingang waardoor de besloten ligging in het bos wordt versterkt. Op de terreinen komt in verschillende mate bebouwing voor. Bij maneges en zwembaden beperkt zich dit tot slechts enkele grotere gebouwen, terwijl bebouwing in met name bungalowparken veelvuldig aanwezig is, maar kleiner van schaal. De bebouwing is meer op privérúimtes gericht.

Recreatieve bebouwing heeft een bouwlaag met een plat of laag zadeldak, al dan niet afgerond met een wolfseinde. In enkele gevallen wordt gebruikgemaakt van een ander kaptyp, zoals een lessenaarsdak. Bouwmassa's bestaan uit enkelvoudige, geometrische vormen. Rechte lijnen overheersen in het bebouwingsbeeld. De indeling van de gevels is geordend. Vaak is de geleding horizontaal en evenwichtig. Detailleringen zijn in zeer beperkte mate toegepast. Overstekken treft men wel veel aan. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijke materialen, waarbij de hoeveelheid hout (zowel gevels als daken) opvallend is. Er worden veel soorten doch ingetogen kleuren gebruikt, zoals grijs, beige, groen, bruin en donkerrood.



Welstandsbeleid

De kleinschaligheid van de bebouwing en de besloten ligging in het bos zijn belangrijke waarden. Ontwikkelingen vinden plaats in de toenemende druk voor de bouw van parken voor vakantiewoningen. Het beleid van de gemeente is gericht op het in stand houden van het extensieve karakter van de bebouwing in het buitengebied en een terughoudende uitstraling naar de openbare weg.

Objectcriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De bouwwerken hebben een gevarieerde plaatsing op het terrein.

Massa en vorm

- Karakter en architectuur in samenhang met de gebouwde omgeving.
- Gevels hebben een evenwichtige geleiding.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Er is sprake van een sobere detaillering en uitstraling.
- Het materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke materialen.
- Het kleurgebruik is ingetogen: grijs, beige, groen, bruin, donkerrood en dergelijke.

6.9 Landgoederen en landhuizen

6.9 Buitenplaatsen, Landgoederen en landhuizen

Objectbeschrijving

In de gemeente komen vele (voormalige) buitenplaatsen, landgoederen en landhuizen voor. Deze staan met name in de beboste Heuvelrug en het gebied ten zuiden hiervan. De historische buitenplaatsen en landgoederen concentreren zich met name in de buitenplaatsenzones Stichtse Lustwarande, Langbroekerwetering en Maarsbergse Flank. Een buitenplaats is een eenheid van een landhuis, soms een kasteel (met zijn grachtenstelsel), zijn tuin of park en bijbehorende bouwwerken. Een landgoed, dat ook wel gehanteerd wordt in relatie tot het samenstel huis en omringende gronden, omvat een groter terrein, namelijk: de buitenplaats en de daarbij behorende bossen en/of landbouwgronden met de daarbij behorende opstallen. Landgoederen en buitenplaatsen hebben een rijke historie, waarvan de bouwhistorie soms teruggaat tot in de middeleeuwen. Dit laatste geldt voor de kastelen. Dit soort bebouwing

heeft een rijke historie die terug kan gaan tot de middeleeuwen. De bouwwerken bestaan meestal uit een hoofdgebouw met daarachter verscheidende bijgebouwen die of in dezelfde stijl of in een andere stijl als het hoofdgebouw zijn gebouwd. De bijgebouwen zijn soms in een zelfde bouwstijl als het hoofdgebouw opgetrokken, maar hebben soms een afwijkende stijl, maar doorgaans in een traditionele bouwstijl. Soms staan poortgebouwen of koetshuizen bij het hoofdgebouw. De bijgebouwen kunnen koetshuizen, portierswoningen, tuinmanswoningen en andere dienstgebouwen betreffen, maar ook kindershuisjes en follys. Op het landgoeddeel komen boerderijen voor, met hun opstallen zoals stallen, schuren en andere bijbehorende bijgebouwen.

Kenmerkend voor een buitenplaats is de eenheid die dit complex vormt met zijn hoofdgebouw en zijn omliggende tuin en/of park en de bijbehorende bouwwerken. De tuin en/of het park hebben een verzorgde aanleg, die formeel van karakter kan zijn, maar vaak in landschapsstijl is uitgevoerd.

Daarnaast kunnen ook meerdere dienstgebouwen op het terrein staan. Deze bouwwerken zijn bedoeld als dienstwoningen, hoofdhuis, boerderij, landhuis of theehuis.

De hoofdgebouwen hebben een duidelijke prominente plaatsing op de kavel. Het hoofdgebouw is het hoofdmoment van het complex het eerste zichtbaar. De representatieve gevels zijn immer op de openbare ruimte of aankomstroute gericht.



Kasteel Maarsbergen



Kasteel Hardenbroek

Elke buitenplaats, landgoed en landhuis is uniek en heeft zijn eigen, in meerdere en mindere mate toegepaste, detailleringen. Zo zijn er bouwwerken met rijke detailleringen als gestuikte gevelornamentenspeklagen, trapgevels, kroonlijsten, pilasters, lisenen, leien, kroonlijsten en natuurstenen ornamenten of onderdelen. Andere bouwwerken hebben doorgaans een soberder aangezicht dan het hoofdgebouw door een ingetogen detaillering die minder rijk is dan die van het hoofdgebouw, het hoofdmoment.

Het basismateriaalgebruik vertoont tevens verschillen. Het ene bouwwerk is opgetrokken uit bakstenen terwijl andere gevels zijn voorzien van pleisterwerk. Kleuren variëren eveneens, maar zijn traditioneel en passend bij de toegepaste bouwstijl. Voor gevels wordt roodbruine baksteen toegepast en, wanneer gepleisterd, dan worden doorgaans de kleuren als (gebroken) wit, lichtroze, rood lichte Bentheimeren bruin gebruikt. Een enkele keer kan ook een andere kleur voorkomen, maar dan is deze karakteristiek voor dit landhuis, bijvoorbeeld lichtroze voor Rose Villa of Boschwijk (beiden niet meer bestaande landhuizen in de Stichtse Lustwarande). Daken zijn bedekt met grijze, donkere of rode keramische pannen en/of leien. Bijgebouwen en 'tweede' hoofdgebouwen hebben dezelfde kenmerken of verschillen van het hoofdgebouw, omdat ze zijn opgetrokken in een andere (traditionele) bouwstijl. Indien ze verschillen, dan hebben ze een eigen zeer uiteenlopende stijl. Soms zijn ze in detaillering rijker dan het hoofdgebouw, bijvoorbeeld bij de buitenplaats Hydepark, waar de oranjerie rijker gedetailleerd is dan het huidige hoofdgebouw.

Welstandsbeleid

De (voormalige) landgoederen en buitenplaatsen zijn waardevolle elementen binnen de gemeente die sterk bepalend zijn voor het karakter van de gemeente en het cultuurhistorische karakter versterken. De bouwwerken staan grotendeels verscholen in de bossen of parken waarbij het hoofdgebouw een prominente plaatsing op de kavel inneemt.

De rijke en verschillende vormen van architectuur geven de bouwwerken een eigen, statig karakter. De combinatie van cultuurlandschappen, groenelementen en gebouwen is uniek.

Veel van de bouwwerken genieten een monumentenstatus terwijl ook vaak het omringende park beschermd is als monument.

Het beleid van de gemeente is het in stand houden van de bestaande cultuurhistorische waarden. Binnen de gemeente wordt tevens ruimte geboden voor het nieuw bouwen van nieuwe landgoederen of – onder stringente voorwaarden – indien de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast, het goed ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar is, het toevoegen van nieuwe bebouwing op bestaande landgoederen en buitenplaatsen. Deze nieuwbouw is aan een aantal eisen gebonden ten aanzien van oppervlaktematen. Tevens dienen de panden goed in de omgeving te passen.

Objectcriteria

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- Het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is.
- De bebouwing wordt gekenmerkt door een rijzig karakter.
- Er worden enkelvoudige en samengestelde kappen toegepast.
- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een verticale geleding en horizontale verbanden.
- De gevelindeling is gestileerd en geordend.
- Bebouwing kan bestaan uit samengestelde bouwmassa's.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Gevels zijn opgetrokken uit (bruin)rode baksteen of voorzien van een witte pleisterlaag.
- Bestaande detailleringen en ornamenten worden bij verbouwingen gespaard.
- Bij vervanging van onderdelen van het gebouw dient de detaillering conform de oorspronkelijke detaillering te zijn.
- Glasroeden en type detailleringen dienen afgeleid te zijn van de totale architectuur van de gevel en te passen in de traditie.
- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, leien, dakpannen en riet.
- De hoofdkleuren van de gevels zijn stucwerk in gebroken wit of grijs of gedempte (aard-)kleuren.
- Binnen een dakvlak komen geen kleurverschillen voor, kleurgebruik sluit aan bij de aard en het historische karakter van het gebouw.
- Er worden rijke detailleringen toegepast, zoals ornamenten en geveldecoraties.
- Kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen of andere toevoegingen dienen aan te sluiten op die van de hoofdmassa.
- Materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

7 Gebiedscriteria

Apart

bijgevoegd

8 Algemene welstandscriteria

Er is een vangnet vereist voor die gevallen waarin de gebiedsgerichte en objectcriteria niet toereikend zijn: de algemene welstandscriteria. Voor het 'inkleuren' van deze aspecten met de algemene principes die de beoordeling van een bouwplan op kwaliteit (of het ontbreken daarvan) mogelijk maken, is gebruik gemaakt van een notitie van voormalig rijksbouwmeester prof. ir Tj. Dijkstra waarin de aspecten in 4 punten worden uitgewerkt. Die worden hier puntsgewijs samengevat (de complete tekst is te vinden in bijlage B):

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

1. Dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context).
2. Er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht tussen helderheid en complexiteit).
3. Het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen).
4. Materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

9 Nieuwe projecten

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit omvat beheersgericht beleid

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is opgesteld voor de bestaande situatie. Dit wil zeggen dat de criteria gelden voor bebouwing die gerealiseerd is, of waarvoor een omgevingsvergunning verleend is. De nota bevat daarom geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Indien de huidige gebiedsgerichte criteria niet volstaan moeten nieuwe of aanvullende welstandscriteria, c.q. een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

Procedure voor een nieuw (her)ontwikkelingsproject

In geval van een nieuw project zoals hierboven beschreven, vraagt de gemeente de welstandscommissie om een preadvies over het beeldkwaliteitsplan, c.q. de nieuwe of aanvullende criteria na de voorlopige vaststelling van het stedenbouwkundig plan door het college.

Bij de evaluatie van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit worden ze daarin verwerkt en gelden als vervangend of aanvullend. Toekomstige bouwplannen op de (her)ontwikkelingslocatie dienen vervolgens hieraan getoetst te worden.

Procedure voor lopende projecten

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug bevinden zich vele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in verschillende stadia van het planproces. In sommige gevallen gaat het daarbij om functieverandering van een uitleggebied zoals het project 'Lange Dreef'. Voor dergelijke projecten stelt de gemeente veelal specifiek ontwikkelingsgericht beleid op, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Zo'n plan is erop gericht met de ontwikkeling van het gebied een goede ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het is de bedoeling dat de welstandscommissie de bouwplannen toetst aan dit nieuwe beleid. Dit kan door het beleid over te nemen in de gebiedsgerichte criteria. Wanneer het beleid daarvoor te gedetailleerd is, kan het beeldkwaliteitsplan integraal als bijlage bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gevoegd worden.

Voor deze nota is dit van toepassing voor de volgende locaties, die op de welstandskaat zijn aangegeven met 'gebied in ontwikkeling':

- Woningbouwlocatie 'Lange Dreef'. Hiervoor is het beeldkwaliteitsplan 'Lange Dreef' vastgesteld en als bijlage bij de nota gevoegd.
- De uitbreiding van het bedrijventerrein Leersum (bij Amerongen). Voor deze uitbreiding gelden dezelfde welstandscriteria als voor het bestaande deel van het bedrijventerrein, deelgebied 11.

De beheersgerichte criteria van de in hoofdstuk 1 genoemde beeldkwaliteitsplannen zijn zoveel mogelijk overgenomen in de criteria van de betreffende deelgebieden.

Beheersfase na realisatie van een nieuw project

Na realisatie van de bouwplannen volgt een beheersfase. De welstandscriteria kunnen in deze fase veelal globaler zijn. De afweging of dit voor een concrete locatie aan de orde is, vindt plaats bij de jaarlijkse evaluatie van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

10 Excessenregeling (artikel 12a, eerste lid, onderdeel b Woningwet)

Artikel 12, eerste lid, van de Woningwet bepaalt dat het uiterlijk van:

- a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;
- b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist,

niet in ernstige mate in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b (*de gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand*).

Op grond van artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk, dan wel degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan het bouwwerk, dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

Burgemeester en wethouders kunnen op eigen gezag vaststellen dat een bepaalde situatie 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'; een advies van de welstandscommissie is niet verplicht.

Burgemeester en wethouders hanteren bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- inferieur materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria);
- ernstige verwaarlozing van het uiterlijk van een bouwwerk.

Deel C: Bijlagen

Bijlage a: Begrippenlijst

Deze begrippen kunnen het gebruik van de welstandsnota vergemakkelijken; echter de toelichting op deze begrippen in wetten, amvb's, andere Koninklijke Besluiten, ministeriële regelingen, de bouwverordening en bestemmingsplannen is leidend.

Aanbouw	Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Aangekapt	Met kap bevestigd aan dakvlak.
Afgewolfd	Zie wolfdak.
Ambachtelijk-traditioneel	Inheemse of 'streekeigen' bouwtrant die niet aan een bepaalde stijl of periode gebonden is, maar gebruik maakt van traditionele vormen en motieven zoals vlechtingen, banden of ruitvormen in contrasterende kleuren en dergelijke.
Amsterdamse School	In Amsterdam ontwikkelde, maar ook elders voorkomende expressionistische stijl (circa 1910-1930) in bouwkunst en kunstnijverheid met plastische, fantasierijke vormtaal en kleurig materiaalgebruik, met gebeeldhouwde of in siersmeedwerk uitgevoerde ornamenten; kenmerkend is het veelvuldig gebruik van siermettselwerk en een vrije roedeverdeling van de vensters; veel toegepast bij woningbouw, scholen en bruggen; zie ook Expressionisme.
Arbeiderswoning	Klein type woonhuis voor arbeiders en ambachtslieden; kan zelfstandig gesitueerd zijn, maar staat veelal twee-aan-twee of in een rijtje.
Art Nouveau	Internationale decoratieve stijl in bouwkunst en nijverheid (circa 1895-1910), gericht op vernieuwing van de vormtaal; vaak met gebruik van destijds moderne materialen als (giet)ijzer en grote glasoppervlakken, en toepassing van golvende lijnen en grillige patronen, deels geïnspireerd op de plantenwereld; vooral in zwang bij winkels en woonhuizen, waarbij vaak asymmetrische gevels soms zijn voorzien van kleurige, figuratieve tegeltableaus.
Balkonhek	Een hekwerk rondom een balkon of een dakterras.
Band	Horizontale laag van natuursteen, enkel of in veelvoud, aangebracht ter verlevendiging van een meestal bakstenen gevel.
Bedrijfswoning	Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
Blinde gevel	Gevel zonder openingen.
Blokverkaveling	Eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch profiel en bomen op de trottoirs; aan weerszijden woonblokken, dubbele en/of vrijstaande woningen; straat-hoeken zijn veelal open.

Bolwerk	Voor de vestingwallen uitspringend verdedigingswerk, ook wel bastion of rondeel genoemd.
Borstwering	<ol style="list-style-type: none"> 1. Oorspronkelijk dichte muur tot borsthoogte met een verdedigende functie; later meer opengewerkt en functionerend als leuning, balustrade of versiering. 2. Gedeelte van de kamermuur tussen vloer en vensterdorpels.
Bouwblok	<p>Door wegen en groen begrensde stedenbouwkundige eenheid, waarop geheel of gedeeltelijk bebouwing staat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesloten: aan alle zijden door gevelwanden omsloten bouwblok, waarbij het binnenterrein vaak bestaat uit tuinen. - Halfopen: door open ruimten, poorten of doorgangen onderbroken blokbebouwing, soms met particuliere binnentuinen, soms met (half)openbaar binnenterrein, al dan niet met groen. - Open: zie Strokenbouw.
Bouwwerk	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die direct of indirect met de grond verbonden is en die direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Bouwperceel	Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
Bouwlaag	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
Bijgebouw	Een op zichzelf staand gebouw, zoals een schuur, een garage of een ander bijgebouw bij een (hoofd)gebouw.
Cataloguswoning	Standaard woningtype zonder regionale kenmerken uit een woningcatalogus.
Chaletstijl	Vooral bij villa's hotels en gestichten in bosrijke omgeving voorkomende, op Zwitserse chalets geïnspireerde bouwtrant (circa 1870-1910), waarbij vaak overstekende daken met houtsnijwerk, vakwerk, houten erkers en veranda's worden toegepast, soms volledig in hout uitgevoerd, doch veelal in combinatie met (gepleisterde) baksteen en eclectische elementen.
Classicisme	Bouwstijl in de zeventiende eeuw in Nederland ontstaan onder invloed van nieuwe architectonische inzichten uit Italië symmetrie en proportie werden benadrukt; kenmerkend zijn een eenvoudige hoofdvorm, kolossale pilasters en een fronton boven het middenrisaliet.
Dakkapel	Bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Dakopbouw	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam	Een dakraam vervangt een gedeelte van het gesloten dakvlak door een in hetzelfde vlak liggend venster, ter vergroting van de lichtinval.
Dakschild	Elk der hellende en elkaar snijdende vlakken van een dak, ook wel dakvlak genoemd.
Dakvlak	Zie Dakschild.
Dakvoet	De dakvoet is het laagste punt van een schuin dak.
Damwandprofiel	Metalen beplatingmateriaal.
Delftse School	Traditionalistische sobere bouwstijl (circa 1925-1955) ontstaan rondom de Delftse hoogleraar bouwkunde ir. M.J. Grandpré Molière; inspiratiebronnen waren de traditionele Nederlandse baksteenbouwtraditie, Scandinavische raadhuisen en Romaanse kerken; kenmerkend zijn vlechtingen, hoekschoorstenen, inheemse metselverbanden, hoge daken en natuurstenen accenten.
Detailering	Een klein toegevoegd onderdeel wat een bijzonderheid aangeeft.
Dienstwoning	Zie Bedrijfswoning.
Duplexwoning	Woning, hetzij een ééngezinwoning, hetzij een woning in een meergezinshuis, die tijdelijk is gesplitst in twee deelwoningen voor een klein gezin; deze splitsing is een methode die na de Tweede Wereldoorlog in verband met de grote woningnood werd toegepast om op korte termijn meer gezinnen aan afzonderlijke woonruimte te helpen; de tijdelijkheid vindt haar oorzaak in het feit, dat deelwoningen niet geheel voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening; als termijn voor splitsing werd tien jaar genomen.
Dwarshuisboerderij	Boerderij waarbij het woonhuisgedeelte dwars op het achterhuis van de boerderij is geplaatst; beide delen zijn voorzien van een eigen dak.
Eclecticisme	Verzamelnaam voor de in vele varianten voorkomende bouwstijl (circa 1850-1910) met gemengde toepassing van diverse historische stijlmotieven, aanvankelijk vooral aan de klassieke vormtaal ontleend, vaak met pleisterwerk; vanaf circa 1875 met een grotere invloed van de Renaissance (topgevels, torentjes, kleurig siermetselwerk) en een steeds vrijere op schilderachtige effecten gerichte vormtaal.
Eigentijds	Hedendaags, modern.
Engelse landschapsstijl	Naar Engelse voorbeelden bij parken, plantsoenen, begraafplaatsen en tuinen toegepaste romantische tuinstijl (circa 1800-1880), gekenmerkt door slingerende paden en vijvers en afwisseling van besloten beplanting en vergezichten.
Ensemble	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erker	Een erker is een kleine grondgebonden uitbouw van één bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw. Aan de achtergevel kan geen sprake zijn van een erker.
Erf- of perceelafscheiding	Tuinmuren, schuttingen van beton of hout, vlechtschermen en andere kant-en-klare afscheidingen.
Expressionisme	Internationale kunststroming (circa 1910-1930) die in de bouwkunst heeft geleid tot een fantasierijke, vaak plastische vormtaal en eigenzinnig materiaalgebruik (zoals bij de Amsterdamse School), soms in een meer verstrakte vorm met meer aandacht voor functionele aspecten (zakelijk expressionisme) of met gebruik van in- en uit-springende blokvormen (kubistisch expressionisme).
Façade	Gevel.
Forumbeweging	Als reactie op de stedenbouw van het Nieuwe Bouwen ontstaan in de jaren zeventig van de vorige eeuw, waarbij de menselijke schaal en maat centraal stond; kenmerkend zijn een grillig stratenpatroon met weinig doorgaande wegen, clustering van de bebouwing rondom woonerven, het ontbreken van het onderscheid tussen voor- en achtergevel en veel variaties in de vormgeving van openbare en privéruimte.
Fronton	Driehoekige of segmentvormige bekroning van een gebouw of onderdeel daarvan (venster of ingang).
Functionalisme	Internationale bouwtrant (circa 1920-1940), waarbij het ontwerp is gebaseerd op een analyse van de functie(s) van het gebouw (met name de indeling en situering van de verschillende ruimten), veel aandacht wordt besteed aan de toetreding van licht en lucht (lintvensters, balkons, dakterrassen), en gebruikt wordt gemaakt van moderne materialen (glas, staal, beton), blok- en cilindervormen, platte daken en witgepleisterde gevels zonder ornament. Zie ook Nieuwe Bouwen.
Galerijflat	Hoogbouw, waarbij de woningen worden ontsloten door middel van (half)open gangen die over de hele breedte aan een buitenzijde van het gebouw liggen.
Gesloten bouwblok	Zie Bouwblok.
Gevelgeleding	Elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, gevelbanden, vensterpartijen et cetera.
Gevelindeling	Compositie van de gevel.
Hallehuisboerderij	Boerderij naar het Saksische type, het 'los hoes'; zware gebinten die een middenbeuk begrenzen, vormen het geraamte, waarbij aan weerszijden de lagere zijbeuken aansluiten; de plattegrond bestaat uit een langwerpige rechthoek, aan de ene smalle zijde de inrit naar de middenbeuk of deel, links en rechts hiervan de lage veestallen in open verbinding met de deel.
Herenhuis	Het herenhuis is te beschouwen als het basistype voor de vele buitenplaatsen die in de 18 ^{de} en 19 ^{de} eeuw zijn gebouwd; kenmerkend is de blok- of kubusvormige hoofd-

vorm met een symmetrisch ingedeelde voorgevel en plattegrond; in verschillende varianten is dit type woonhuis tot in de 20ste eeuw gebouwd; door zijn statige uiterlijk was het herenhuis bij uitstek geschikt voor gebouwen met een representatieve functie.

Historiserende stijl	Ook wel nieuw historiserende stijl genoemd, ontstaan als reactie op de Art Nouveau en het rationalisme (circa 1905-1925); ook wel Um 1800-stijl genoemd; op traditionele wijze toegepaste historische stijlmotieven uit de barok en het classicisme werden gecombineerd met moderne constructies in bijvoorbeeld gewapend beton; vooral toegepast bij warenhuizen, kantoorpanden en landhuizen.
Hoofdgebouw	Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
Hoogbouw	Toepassing van meer dan vier bouwlagen boven elkaar.
Houder	Het bouwwerk waarin de reclame-uiting wordt geplaatst en die aan een lichtmast wordt bevestigd
Jaren zestig architectuur	Rationele bouwstijl uit de jaren zestig van de vorige eeuw voortvloeiend uit het Nieuwe Bouwen die zich kenmerkt door het laten zien van de constructie in de gevel hetgeen voortvloeide uit de industriële bouwmethoden: vloeren van beton worden afgewisseld door gevel van baksteen, borstweringen onder de vensters zijn van een afwijkend materiaal (hout, trespas); vensters zijn zo groot mogelijk en beslaan zo veel mogelijk de gehele gevelbreedte (doorzonwoning).
Jaren zeventig architectuur	Bouwtrant uit de jaren zeventig van de vorige eeuw die in reactie op de jaren zestig de strakke, functionele vormgeving verlaat; kenmerkend zijn doorgetrokken gevelgedeltes en dakschilden en afwisselende venstervormen die zorgen voor een gevarieerde gevelopbouw en het toepassen van semi-ambachtelijke materialen: gevels zijn opgetrokken uit baksteen en vaak gedeeltelijk bekleed met hout.
Kaprichting	Richting waarnaar de lange zijde van een kap georiënteerd is.
Klos	Uit de muur stekend houten of gemetseld blokje ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw, zoals de dakgoot en dergelijke.
Kroonlijst	Horizontale uitspringende en meestal geprofileerde band, die de bekroning vormt van een muur onder het dak of boven een ander belangrijk bouwonderdeel is geplaatst, zoals een venster, portiek of dakkapel; in oorsprong de bovenste, uitspringende lijst van een hoofdgewel, een element uit de Klassieke bouwkunst.
Kozijn	Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaand uit de onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen, om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik in te bevestigen.
Kwalitatief	Gewaardeerd beeld, waarnaar men zijn handelen of denken kan richten.

Laagbouw	Eén of twee bouwlagen tellende bebouwing, veelal bestaande uit eengezinswoningen.
Landgoed	Een geheel of gedeeltelijk met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak –daaronder begrepen die manier waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende opstallen voorkomen- voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is. Kenmerken van een landgoed zijn: <ul style="list-style-type: none"> – Dat is een landgoed met een tuin of park van vóór 1850. – Op de buitenplaats staat ook een beschermd monument. Dat hoeft niet het hoofdhuis van de buitenplaats te zijn, het kan ook een bijgebouw of een andere opstal zijn die tot de buitenplaats behoort. – De eerste aanleg van tuin of park is nog herkenbaar aanwezig. – Dat monument is ingeschreven in het Monumentenregister van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.
Landhuis	Royaal opgezet woonhuis in de regel vrijstaand of als twee-onder-één-kap gebouwd.
Langhuisboerderij	Boerderij waarbij het woonhuis en het achterhuis onder een dak in elkaars verlengde liggen.
Latei	Houten, stenen of ijzeren balk die een venster, ingang of andere opening van enige breedte overspant en bovendien het bovenliggende muurwerk draagt, tenzij er een ontlastingsboog over is geslagen.
Lichtmastreclame	Een reclame-uiting in een transparante houder die aan een lichtmast is bevestigd.
Lintbebouwing	Langgerekte reeks van, veelal vrijstaande gebouwen aan een of beide zijden van een weg en/of waterloop.
Lessenaarsdak	Een dak dat bestaat uit een hellend dakschild of dakvlak volgens het model van de oude lessenaar.
Loggia	Een soort balkon, dat ingebouwd is en zich binnen het geveldak van een gebouw bevindt; als decoratief en schaduwrijk element is de loggia vooral via de Renaissance in het noorden bekend geworden.
Mansardedak	Gebroken dak waarbij de dakschilden van goot tot nok niet uit een plat vlak, maar twee platte vlakken vormen die elkaar onder een stompe hoek ontmoeten; door de Fransman Mansard (circa 1660) ontwikkeld ten behoeve van meer zolderruimte voor slaapvertrekken; in eenvoudige vorm veel toegepast bij kleine woningen vanaf de tweede helft van de 19de eeuw.
Middenstandswoning	Middelgroot woonhuis gebouwd ten behoeve van een middenstander hetzij op particulier initiatief, hetzij complexmatig tot stand gekomen; meestal vrijstaand of twee-aan-twee voorkomend.

Natuurlijk materiaal	Materiaal door de natuur voortgebracht of gevormd, zoals hout, baksteen en stenen dakpannen (zulks in tegenstelling tot niet-natuurlijke materialen als beton, kunststof, staal en golfplaat).
Neo-Classicisme	Internationale, maar in Nederland weinig verbreide stijl in bouwkunst en kunstnijverheid (circa 1780-1840) die geïnspireerd is op de voorbeelden van de klassieke tempels en gebruik maakte van strakke, symmetrisch ingedeelde (witgepleisterde) gevels, (driehoekige) frontons en zuilorden.
Neo-Renaissance	Wijdverbreide, in vele varianten ontwikkelde en langdurig toegepaste bouwstijl (circa 1870-1915) waarbij motieven van de Renaissance-bouwkunst zijn verwerkt, vooral van de 'Oud-Hollandse' voorbeelden (met o.a. trapgevels, speklagen, blokken en kruiskozijnen), maar ook wel van de Franse en Italiaanse voorbeelden.
Nieuwe Bouwen	Nederlandse variant van het Functionalisme vooral geconcentreerd rond de leden van de Amsterdamse groep 'De 8' en de Rotterdamse groep 'Opbouw', die vanaf 1932 (tot 1942) gezamenlijk het tijdschrift <i>De 8 en Opbouw</i> uitgegeven hebben.
Nok	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak.
Nokvulling	De in een topgevel onder de nok aanwezige houten schoren opgevuld met decoratief uitgezaagde panelen.
Ondergeschikt	Voert niet de boventoon.
Orthogonaal stratenpatroon	Patroon waarbij de straten elkaar onder een rechte hoek kruisen.
Ornamentiek	Versieringskunst aangebracht op de buitenkant van een bouwwerk.
Overkapping	Een overkapping is een bijgebouw (zie Bijgebouw) dat het aan twee of meerdere zijden open is; bij overkappingen gaat het vrijwel altijd om carports of veranda's.
Overstek	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel.
Parcellering	De mate van indeling van percelen; deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld.
Pilaster	Iets vooruitspringende muurpijler, dienend ter ondersteuning van een boog of hoofdstel; zie Kroonlijst.
Pleisteren	Een muur of plafond bedekken met een laag metselspecie van kalk en zand of portlandcement.
Plint	Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Portiek	Naar de straatzijde geopend overdekt (trap)portaal, leidend naar de deur van een huis (trapportiek).

Portiekflat	Hoogbouw, waarbij de woningen worden ontsloten door middel van (uitgebouwde) portieken die zich over de gehele lengte van de gevel uitstrekken.
Pui	Gevel.
Pijler	Zware in metselwerk of (gewapend) beton uitgevoerde, al dan niet vrijstaande ondersteuning voor liggers, muren, bruggen en dergelijke.
Revolutiebouw	In het laatste kwart van de 19de eeuw door speculerende aannemers in de steden gebouwde reeksen etagewoningen voor de arbeidersklasse, vaak van minder solide kwaliteit.
Rijzig	Zo groot dat een bouwwerk boven de omgeving uitsteekt.
Rolhek	Zie Rolluik.
Rollaag	Reeks van gemetselde stenen op hun kant, bijvoorbeeld als strek- of ontlastingsboog boven vensters, als kantlaag van een punt- of tuitgevel of als afdekking van een muur.
(Rol)luik	Voorziening om vensters van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beveiligen.
Rooilijn	Richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst en die de grens aangeeft met de openbare weg; ook wel de plaats die de lijn van de voorgevel bepaalt.
Rijtjeshuis	Serie aaneengeschakelde eengezinswoningen gedekt door een kap.
Samengesteld	Uit verschillende bestanddelen gevormd, bijvoorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters.
Samengesteld dak	Uit verschillende kapvormen, bijvoorbeeld zadel- en schilddak, gevormd dak.
Schilddak	Dak dat uit vier schuinen dakvlakken bestaat.
Schootsveld	Open, onbebouwd en onbeplant gebied behorende bij een vesting.
Serre	Uitbouwsel aan een (woon)huis voornamelijk uit glas bestaand en met deuren in direct contact met de tuin; in de loop van de 19de eeuw was de serre – het Franse woord voor broeikas – een zeer geliefd onderdeel van zomerhuizen.
Situering	Plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
Sluitsteen	Bovenste steen in een boog, vaak een versierd stuk natuursteen in een bakstenen boog.
Spant	Overspannend constructie-element dat meestal dient voor het ondersteunen van daken (kapsant) en van hout, ijzer of gewapend beton is gemaakt.
Speklaag	Natuurstenen band ter verlevendiging van bakstenen muurwerk.

Strokenbouw	Alleen langs twee zijden bebouwd blok, meestal met in het midden een gemeenschappelijke tuin; zie ook Bouwblok.
Strokenverkaveling	In evenwijdige rijen of stroken gegroepeerde reeksen eengezins- of etagewoningen, bij voorkeur noord-zuid gericht voor een gunstige bezonning en met veel (half-)openbaar groen rondom. Zie ook Nieuwe Bouwen.
Stucwerk	In pleisterkalk uitgevoerd werk.
Tentdak	Dak waarvan de vier dakschilden in een punt bijeenkomen en waarbij de nok ontbreekt.
Textuur	De voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
Thematische stedenbouw	Trant in de stedenbouw van de jaren negentig van de vorige eeuw, waarbij woongebieden een duidelijk imago wordt gegeven dat onder meer naar voren komt in een uitgesproken architectuur; kenmerkend zijn een helder onderscheid tussen openbaar en privé en het opnieuw toepassen van bouwblokken, waarbij de voorzijde naar de straat is gericht en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen; verschillende architectuurthema's (er wordt teruggerepen op architectuurstijlen uit het verleden b.v. het Expressionisme) worden door middel van enkele grote lijnen visueel met elkaar verbonden.
Timpaan	Het in een fronton besloten veld; zie Fronton.
Traditioneel	Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher; onder traditionele kleuren worden in de meeste gevallen (crème)witte en donkere tinten verstaan, zoals donkergroen, donkerbruin, donkerrood, antraciet e.d.
Traditionalisme	Verzamelaam voor naar historische bouwtradities teruggrijpende, conservatieve bouwstijlen (circa 1900-1940), uitgevoerd in vele varianten (vergelijk Um 1800-stijl en Delftse School).
Tuinwijk	Ruim opgezette uitbreidingswijk met open (arbeiders- en middenstands)bebouwing en betrekkelijk veel groen in de vorm van plantsoenen en tuinen.
Tuitgevel	Puntgevel, waarbij de top eindigt in een smalle rechthoekige hals, al dan niet door een fronton gedekt.
Topgevel	Gevel aan de korte zijde van een gebouw, zodat de gevellijn het min of meer driehoekige dak volgt.
Uitbouw	Bouwwerk dat in een directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw, waaraan het is gebouwd, en dat een vergroting van een bestaande ruimte betreft.

Villa	Aanduiding voor een vrijstaande, aanzienlijke woning; de stadsvilla is ontwikkeld in de tweede helft van de 19 ^{de} eeuw toen het voor een grotere groep stedelingen financieel mogelijk werd huizen te laten bouwen te midden van veel groen.
Vlechting	Metselwerk, toegepast bij puntgevels ten behoeve van een versterking van het verband; loodrecht op de schuine zijanten van een bakstenen puntgevel worden wigvormige stukken – meestal vier tot acht lagen breed – in horizontale laging ingelaten.
Wederopbouwarchitectuur	Bouwtrant in de periode 1940-1965 ten tijde van de Wederopbouw die werd gekenmerkt door woningnood; rationalisatie, systeembouw en efficiënte plattegronden waren de nieuwe beginselen, alsmede strokenbouw en stempelen; moderne, voorkomend uit het Nieuwe Bouwen, en traditionele, voorkomend uit de Delftse School, varianten bestonden naast elkaar.
Windveer	Plank bevestigd langs de kanten van een rieten of pannendak ter afdekking van de voorrand; de windveer is vaak decoratief uitgesneden.
Wolfdak	Zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop is afgeknot (= wolfeind).
Wolfeind	Zie Wolfdak.
Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
Woonblok	Een aantal aaneen gebouwde woningen, veelal onder een doorlopende nok.
Woonerf	Een autoluwe woonstraat met een meanderend verloop, vaak eindigend in een hofje of doodlopend; kwam in de jaren zeventig in zwang als voortvloeiende van het gedachtegoed van de Forumbeweging in reactie op de strokenbouw; aan weerszijden bebouwing met verspringende rooilijnen. Zie ook Forumbeweging.
Woonervenstructuur	Verkaveling op basis van woonerven, kenmerkend zijn autoluwe woonstraten met een grillig verloop die door middel van een lusvormige buurtweg op een wijkring worden ontsloten; zie Woonerf.
Zadeldak	Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken die samenkomen in een nok.
Zonnecollector	Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt die via een warm wateropslag meestal gebruikt wordt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik.
Zonnepaneel	Met een zonnepaneel wordt elektriciteit opgewekt voor de elektriciteitsvoorziening.
Zonwering	Voorziening om gebouwen tegen zonlicht en warmte te beschermen, zoals markiezen en uitvalschermen.
Zuil	Vrijstaande dragend bouwdeel, waarvan de doorsnede rond is, rust op een basement en wordt bekroond door een kapiteel.

Bijlage b: Tekst algemene welstandscriteria

Inleiding

De algemene welstandscriteria¹ hebben betrekking op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en is terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

(N.B. De aandacht wordt er op gevestigd, dat jurisprudentie heeft uitgewezen, dat de relatie vorm - functie niet gebruikt mag worden als grondslag van een welstandsadvies).

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

¹ De algemene welstandscriteria zijn ontleend aan de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' van prof. ir. Tj. Dijkstra die hij schreef als Rijksbouwmeester in 1985.

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Bijlage c: Overzicht historische buitenplaatsen gemeente Utrechtse Heuvelrug

1. buitenplaats kasteel Amerongen, Drostestraat 10-22, Amerongen;
2. buitenplaats 'Zonheuvel', Amersfoortseweg 96, 98, 102A, 102 B, Doorn;
3. buitenplaats 'Beukenrode', Beukenrodelaan 2, Doorn;
4. landgoed 'Sandenburg', Sanderburgerlaan 12, Buurtweg nabij nr. 12, Doorn;
(landerijen en enkele gebouwen gelegen in kern Doorn en overigens in gemeente Wijk bij Duurstede);
5. buitenplaats 'Aardenburg', Dribergsestraatweg 1, Doorn;
6. buitenplaats 'Hydepark', Dribergsestraatweg bij nrs. 34 t/m 52 (even nummers), Doorn;
7. buitenplaats 'Huis Doorn', Langbroekerweg 10, Doorn;
8. buitenplaats 'De Ruiterberg', Maarsbergseweg 2, Doorn;
9. buitenplaats Moersbergen, Moersbergselaan 17, Doorn;
10. buitenplaats Dennenburg, Engweg 34, Driebergen-Rijsenburg;
11. buitenplaats 'Groot en Klein Heidestein', Heidestein 5a, Driebergen-Rijsenburg;
12. landgoed Bornia, Hoofdstraat 11, 13, Driebergen-Rijsenburg, (deels rijks- en deels gemeentelijk monument);
13. buitenplaats 'Beerschoten-Willinkshof', Hoofdstraat 21, Driebergen-Rijsenburg;
14. buitenplaats 'Bijldorp', Hoofdstraat 67, Driebergen-Rijsenburg;
15. buitenplaats 'Sparrendaal', Hoofdstraat 89, Driebergen-Rijsenburg;
16. buitenplaats 'Beverweert', Langbroekerdijk 6, Driebergen-Rijsenburg;
17. buitenplaats 'Sterkenburg', Langbroekerdijk 10, Driebergen-Rijsenburg;
18. buitenplaats 'Hardenbroek', Langbroekerdijk 24, Driebergen-Rijsenburg;
19. buitenplaats 'Leeuwenburgh', Langbroekerdijk 39, Driebergen-Rijsenburg;
20. buitenplaats 'Broekhuizen', Broekhuizerlaan 2, 3, Leersum;
21. buitenplaats Darthuizen, Darthuizerweg 4, Leersum;
22. buitenplaats Zuylestein, Rijksstraatweg 3, 5, 7, 9, 9a, Leersum en Zuylesteinseweg 18, Amerongen;
23. buitenplaats 'Huis te Maarn', Amersfoortseweg 2, 2A, Maarn;
24. buitenplaats 't Stort, Amersfoortseweg 7, Maarn;
25. buitenplaats 'De Hoogt', De Hoogt 6, Maarn;
26. buitenplaats 'Het Berghuisje', De Laagt 8, Maarn;
27. buitenplaats Stameren, Amersfoortseweg, Maarn;
28. buitenplaats de Plattenberg, Amersfoortseweg, Maarn;
29. buitenplaats Landeck, Dwarsweg, Maarn;
30. buitenplaats Anderstein, Woudenbergseweg, Maarsbergen;
31. buitenplaats Maarsbergen, Maarnse Grindweg 30, Maarsbergen;
32. buitenplaats 'Natewisch', Lekdijk 21, Amerongen.

Bijlage d: Stichtse Lustwarande